

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
*Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : /
N/Réf. : AVL/CC/UCL-2.75/s.466
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : UCCLE. Rue Victor Allard, 256. Gare d'Uccle Stalle.
Transformation et réaffectation de l'ancien hangar à marchandise. Nouvelle demande.
Demande d'avis préalable à l'introduction d'une demande de permis unique
(Gestionnaire du dossier : Guy Conde Reis)

En réponse à votre demande formulée lors de la réunion du 28 octobre 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 4 novembre 2009 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation et la réaffectation du pavillon de marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle, classé comme monument par arrêté du 14/07/1994. Pour mémoire, la CRMS a déjà été interrogée à trois reprises sur la transformation / réaffectation du bâtiment, une première fois en novembre 2005 pour son occupation en logement (avis de principe défavorable), une seconde fois en septembre 2006 pour son occupation en bureau (avis de principe favorable sous réserve) et une troisième fois en septembre 2009 sur sa réaffectation en galerie d'art au rez-de-chaussée et restaurant au 1^{er} étage. La Commission avait émis, sur cette dernière proposition, un avis de principe défavorable car elle estimait que le programme d'occupation était trop ambitieux, impliquant le creusement d'un niveau complet en sous-sol et l'aménagement d'une mezzanine trop encombrante ainsi que des solutions thermiques peu convaincantes. Elle avait également formulé des réserves sur l'aménagement du parking.

Suite à ce dernier avis défavorable, le demandeur a développé une nouvelle proposition et a souhaité rencontrer la CRMS, en date du 28/10/2009, pour lui soumettre cette nouvelle mouture du projet. Celle-ci a été examinée en séance plénière de la Commission et il en ressort les remarques suivantes.

La question de l'affectation

Etant donné les problèmes assez délicats à solutionner en cas d'affectation en Horéca, notamment en ce qui concerne les accès PMR, les problèmes thermiques, le parking, le voisinage, etc., le demandeur n'est pas encore fixé sur le type d'occupation future de son bien. Malgré cette incertitude, le nouveau projet prévoit des transformations permettant de l'affecter aussi bien en Horéca qu'en bureaux. Cet aspect devrait toutefois être clairement précisé dans la demande de permis unique. En tout état de cause, l'impact de transformations liées à une occupation en horéca est toujours plus important que pour une occupation en bureau.

Position de la Commission sur les modifications du projet

- La création d'un niveau de sous-sol pour l'installation de locaux techniques et sanitaires est toujours prévue dans la nouvelle mouture du projet. Sa superficie est toutefois plus réduite que dans la mouture précédente et il se place nettement en retrait des murs de la gare. Un cuvelage est toutefois prévu à l'angle formé par les façades nord et est (façades côté voirie et servitudes), à hauteur du nouvel escalier.

La Commission souscrit au principe de réduire ce nouveau niveau de sous-sol. Elle s'interroge toutefois sur la reprise partielle des fondations en sous-œuvre (cage d'escalier) et sur les tassements différentiels qui peuvent en découler..

- Il n'est plus prévu d'ajouter une coursive le long de la façade côté voirie, identique à celle existant côté quai et l'accès principal ne se ferait donc plus sur cette façade mais bien en façade nord (façade côté servitudes), via la réouverture d'une baie actuellement murée. Une pente d'accès pour PMR serait prévue devant cette entrée, en cas d'affectation Horéca.

La Commission souscrit au déplacement de l'entrée mais souligne que le plan incliné prévu pour les PMR n'est ni réglementaire (au niveau du pourcentage maximum de la pente), ni acceptable quant à son encombrement. **La Commission souligne que vu la difficulté d'aménager une pente correcte à cet endroit, un élévateur semble plus approprié pour solutionner la question de l'accès des PMR.**

- La création d'une mezzanine est toujours prévue à mi-hauteur de l'espace intérieur mais contrairement aux projets précédents, un dégagement significatif, de 6 à 7 mètres de large entre la dalle de la mezzanine et le mur côté quai a, cette fois, été prévu pour rendre possible la perception de la volumétrie initiale du bâtiment classé de ce côté.

La Commission approuve cette amélioration du projet. Elle estime toutefois que **le retrait de la dalle de la mezzanine devrait être légèrement augmenté de manière à aligner exactement sur le montant droit de la porte d'entrée** plutôt que de déborder dans la baie d'entrée. **Les colonnes qui supportent la mezzanine devraient également être davantage reculées vers le centre du bâtiment de manière à dégager la perspective de l'entrée.**

Enfin, la Commission constate que côté voirie (= côté ville) où aucun retrait de la dalle de mezzanine n'est prévu par rapport au mur de façade, le chant de la dalle passe à hauteur des fenêtres et sera donc très visible. **La Commission demande d'examiner la possibilité de descendre autant que possible le niveau de la mezzanine de manière à ce que le chant de la dalle soit le moins visible possible de l'extérieur.**

- L'escalier d'accès à la mezzanine n'est plus prévu au centre du bâtiment mais dans le coin nord-est jouxtant l'entrée. Il serait accompagné d'un élévateur pour PMR en cas d'affectation en Horéca. Si l'affectation en horéca était confirmée, cet aménagement **devrait être le plus discret possible et son emprise limitée au maximum.**

- Un lanterneau serait aménagé dans la partie centrale de la toiture afin d'augmenter l'apport de lumière sur la mezzanine. **La Commission n'est pas opposée à cette nouvelle option du projet.**

Les autres aspects à clarifier et à développer

- Le degré d'isolation du bâtiment devra être adapté à l'affectation choisie et sa mise en œuvre devra être clairement détaillée dans la demande de permis unique.

- L'impact de l'aménagement du parking, dont la taille devrait également dépendre de l'affectation future de l'ancienne gare (plus de places nécessaires en cas d'horéca) devra également être évalué notamment au niveau de l'encombrement et des modifications des revêtements de sols qu'il pourrait induire.

En tout état de cause, le maintien d'un revêtement de sol perméable, permettant la percolation des eaux de pluies (pavés avec mise en œuvre traditionnelle) devrait être privilégié en cas de nouveaux aménagements.

- L'aspect « restauration » du bâtiment n'a pas encore été abordé par les différents avant-projets soumis pour avis de principe à la CRMS. La Commission invite le demandeur à prendre contact

avec l'agent de la DMS chargé de la gestion de son dossier (M. Guy Conde Reis : 02/204.20.70.) afin de préparer au mieux cet aspect du dossier de demande de permis unique. Dans le cadre de la restauration des façades, la Commission demande, à l'instar de la DMS, qu'une étude stratigraphique soit réalisée pour connaître la teinte et le type de peinture d'origine afin de permettre une restitution de la finition à l'identique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : M. Guy Conde Reis