



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DMS : 2003-0017/69/2018-382PR (corr. : E. de Sart)

Réf. CRMS : AA/EB/AND20006\_629\_Veterinaire\_GdeClinique

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** ANDERLECHT. Rue des Vétérinaires, 45 – Ancienne école vétérinaire – « Grande Clinique »  
Demande d'avis de principe portant sur la réhabilitation de l'aile centrale de la Grande Clinique prévoyant la création de 20 logements et de 38 (18 + 20) emplacements de parkings

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 30/10/2018, nous vous communiquons **les remarques et suggestions** formulées par notre Assemblée en sa séance du 14/11/2018.

#### Étendue de la protection

L'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/02/1990 classe comme monument les façades et toitures des bâtiments originels de l'école vétérinaire de Cureghem à Anderlecht et comme site l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés. Ainsi, seul l'extérieur de la Grande Clinique est classé. Il est à noter que le complexe de l'ancienne école vétérinaire se situe également en ZICHEE.

#### Historique et description du bien

L'objet de la demande est le complexe surnommé « bâtiment 1 » ou « Grande Clinique ». Cet édifice est un élément central dans le site de l'ancienne école vétérinaire de Cureghem. Ce site d'environ 4 ha comprenait à l'origine 19 bâtiments, qui furent conçus par l'architecte F. Seroen, construits à partir de 1903 et inaugurés en 1910.

Toutes les façades sont de style néo-renaissance flamande, conformément aux conceptions architecturales de l'époque, caractérisées par un retour au passé. Les bâtiments sont en pierre blanche d'Euville ou en brique du canal (selon qu'ils donnent ou non sur la rue) avec un soubassement en pierre bleue.

En 1965, l'école devient faculté. Quatre ans plus tard, elle est intégrée à l'Université de Liège. En 1991, la faculté décide de quitter Anderlecht. Cette décision marque la fin de la fonction « historique » du site et de ses bâtiments. Depuis lors, les différents immeubles ont été vendus séparément, la plupart pour abriter des logements. L'aile centrale de la Grande Clinique, qui constitue l'objet de cette demande, est un des derniers éléments non-restaurés et réhabilités du site<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « École vétérinaire de Cureghem », dans *Inventaire du patrimoine naturel*, [<http://arbres-inventaire.irisnet.be/sites.php?id=69>], consulté le 27/11/18.



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



Fig. 1. Localisation de l'aile centrale de la Grande Clinique  
au sein du site de l'ancienne école vétérinaire.

© Google Maps, 2018.

### Historique de la demande

En 2012, la CRMS a été interrogée sur un projet de rénovation et réaffectation de la partie centrale de la Grande Clinique prévoyant la création de 28 logements, d'un centre de bien-être et d'un parking souterrain comptant 28 emplacements. Après une demande de complément d'information, elle a rendu, en séance du 18/07/2012, un **avis conforme favorable sous réserves** (GM/AND2.6/s.520DU). Le permis d'urbanisme a été délivré le 10/06/2013 (01/PFU/276985). Toutefois, les travaux décrits dans ce permis n'ont pas débuté dans la période légale, et le permis n'est aujourd'hui plus valable.

Entretemps, l'édifice a été vendu à un nouveau propriétaire qui souhaite introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme et sollicite en amont l'avis préalable de la CRMS. En vue de discuter des options de restauration, deux réunions préalables ont eu lieu le 19/06/2018 et le 13/09/2018, en l'absence de membres de la Commission mais en présence du maître d'ouvrage, de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Monuments et Sites.

Parallèlement, la copropriété a introduit un projet d'aménagement du site de l'école vétérinaire (01/PFU/617436), analysé par la CRMS en sa séance du 28/03/2018. L'Assemblée a émis un **avis conforme défavorable** (AA/AND20006\_619). En effet, elle estime « que le réaménagement du site ne peut être approuvé tel que proposé puisqu'il suppose la dispersion, en surface, de 116 places de stationnement, majoritairement au droit des espaces verts ». En ce qui concerne le stationnement,

**« La Commission demande, dès lors, de revoir le parti général d'implantation des véhicules. Elle invite prioritairement à réétudier les possibilités de parking en sous-sol car cette option, si elle est étudiée sans occasionner de risque pour la stabilité des bâtiments et que son accès est bien pensé, libère le site des voitures. Elle est la plus valorisante pour le site d'un point de vue patrimonial.**

**Si l'aménagement en surface devait toutefois être retenu, la CRMS demande d'étudier des implantations par poches de 5 à 15 voitures (pas de dispersion dans tout le site) selon l'espace disponible en privilégiant des endroits discrets libérant au maximum les espaces verts (pas de stationnement le long des allées qui bordent les zones vertes). Les poches devraient être organisées dans le respect des caractéristiques fortes et structurantes du site, y compris de ses perspectives, idéalement sans faire la distinction commun / privé.**

La CRMS conseille d'étudier les possibilités suivantes : le long du mur de fond, au droit de l'ancienne crèche, dans le pli des ailes de la grande clinique, à l'arrière de la grande clinique, de part et d'autres des entrées, ... Elle demande de veiller à l'intégration paysagère de ces parkings, ce qui

2/7



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

constitue une condition sine qua non pour leur intégration dans le site. » (avis AA/AND20006\_619, p. 4)

#### Analyse de la demande

Le projet présenté dans cette demande prévoit la création de 20 logements – donc 8 de moins que prévu dans le permis d'urbanisme (01/PFU/276985) et 4 de moins que dans le premier avant-projet du nouveau propriétaire –, mais également la création de 38 places de parking.

#### **Création de 20 logements :**

Comme dans chaque projet précédent, la partie avant du rez-de-chaussée serait affectée en logements. Ceux-ci fonctionneraient en duplex, de manière à exploiter au maximum la volumétrie du bâtiment. Au total, 7 duplex d'environ 80 m<sup>2</sup> seraient créés à ce niveau. Les étages du bâtiment, quant à eux, seraient aménagés en un total de 13 appartements de tailles et de configuration variées, pour un total de 20 logements.

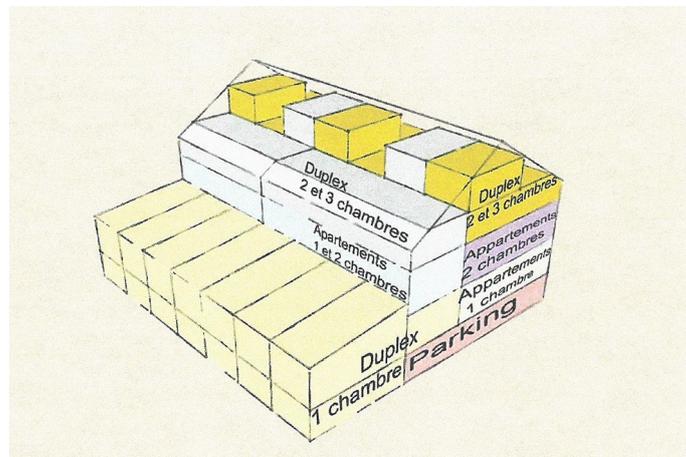


Fig. 2. Schéma de répartition des logements dans l'enveloppe existante.  
Illustration issue du dossier de demande.

#### **Création de 38 places de parkings :**

18 places de parkings intérieures seraient implantées dans la partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment existant. Ces places seraient prévues en 2 rangées de 9 places avec une allée centrale de circulation. L'accès à ces parkings se ferait via l'arrière (puisque l'avant du bâtiment serait affecté en logement) par la cour située entre deux ailes plus basses. Cette « cour » appartient également au maître d'ouvrage. Il existe une grande porte dans la façade arrière qui pourrait servir d'accès au bâtiment. Une motivation complémentaire pour cet accès est une photo aérienne de 1930, qui montre une situation identique, avec un chemin menant vers la porte centrale en façade arrière.



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



Fig. 3. Orthophotoplans 1930-1935 du site de l'ancienne école vétérinaire  
© BruGIS.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

20 places de parkings extérieures supplémentaires pourraient être créées en disposant 10 emplacements de part et d'autre de l'allée centrale dans la cour, tout en maintenant un dégagement de 5 mètres devant les façades des ailes latérales (habitées). Pour minimiser l'impact visuel sur le site, il est proposé de créer un « écran végétalisé » et de couvrir ces emplacements d'une « toiture végétalisée ». La possibilité est mise en avant d'installer un système de véhicules partagés ; la copropriété a marqué son intérêt pour ce type de solutions. Par ailleurs, puisque le projet prévoit un nombre de 38 places de stationnement pour 20 logements, il est envisagé de mettre un certain nombre de parkings à disposition d'autres habitants de la copropriété.

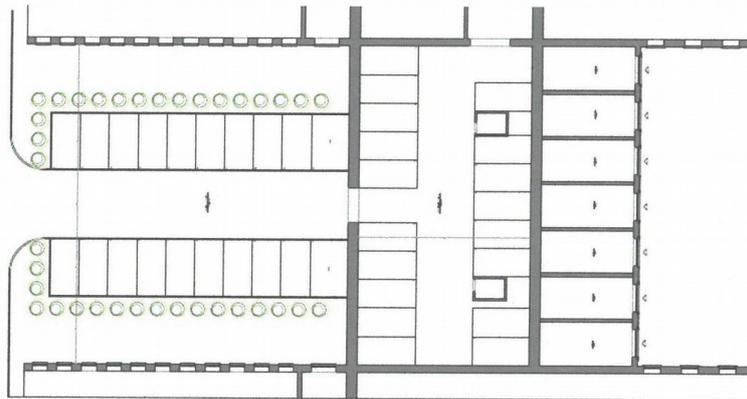


Fig. 4. Esquisse d'aménagement en plan de la cour et du rez-de-chaussée.  
Illustration issue du dossier de demande.

#### **Création d'emplacements vélos et d'un espace à activités communes :**

Le projet prévoit également la création de 28 emplacements sécurisés pour vélos et d'un espace destiné à accueillir des activités communautaires au rez-de-chaussée du bâtiment.

#### Avis

La CRMS se réjouit de la décision du nouveau maître d'ouvrage de ne plus créer le parking souterrain tel que prévu dans le permis délivré (01/PFU/276985) mais non mis en œuvre. Elle soutient le projet d'installer 18 places de parkings intérieures dans la partie arrière du rez-de-chaussée, d'autant que cette solution permet de conserver la façade arrière largement aveugle et d'utiliser valablement la porte centrale. La Commission approuve également les 20 places projetées à l'arrière de la Grande Clinique ; elle avait elle-même pointé cet emplacement dans son avis du 28/03/2018. Par contre, elle est **défavorable à la matérialisation proposée** dans la projection 3D, qui aurait un impact trop important dans le site. L'Assemblée n'approuve ni l'écran, ni la toiture végétalisée, et suggère de réfléchir à un traitement paysager plus sobre et moins invasif (arbres taillés en toit, auvent à profil métallique fin sans végétalisation, haies taillées d'1,40 m maximum, etc.).



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



Fig. 5. Projection 3D d'un aménagement possible du parking extérieur.  
Illustration issue du dossier de demande.

Par ailleurs, la CRMS insiste sur le fait que ces 38 emplacements de parking devront être comptabilisés dans le total de places autorisées sur le site de l'ancienne école vétérinaire, et donc soustraits au projet d'aménagement développé par la copropriété. Dans le même ordre d'idée, les places de stationnement excédentaires doivent explicitement être mises à disposition des visiteurs ou d'autres habitants du site.

En ce qui concerne les logements, la Commission s'interroge sur la répartition des appartements telle que projetée dans le schéma. Ceux-ci ne sont pas traversants et supposent dès lors le percement de nombreuses baies au sein de la façade arrière de la Grande Clinique, qui se caractérise architecturalement par son caractère aveugle. La CRMS réserve donc son avis quant à la répartition des appartements en fonction de la manière dont ceux-ci interviendront dans l'enveloppe classée.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.



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

c.c. à BUP-DMS : E. de Sart et E. Demelenne