

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Monsieur A. GOFFART

*Directeur de la Direction de l'Urbanisme
– A.A.T.L. – D.U.*

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 01/pfd157959
N/réf. : AVL/CC/AND2.006/s.364
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT – Rue des Vétérinaires, 41-47 : Site de l'Ancienne Ecole des Vétérinaires de Cureghem : projet de réaffectation de certains bâtiments en logements.

Avis conforme

(Correspondant : F. TIMMERMANS)

En réponse à votre lettre du 20 janvier, sous référence, reçue le 24 janvier 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 16 février 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis conforme suivant.

Pour rappel, la réaffectation et la restauration de l'Ecole des Vétérinaires avaient fait l'objet d'un permis patrimoine en juin 2001.

Le site a été revendu par la société Artim, en juillet 2001, après obtention d'un permis d'urbanisme portant sur l'essentiel des bâtiments (sauf propriétés communales et de l'université de Liège). Le nouveau propriétaire a décidé de développer un programme différent, essentiellement axé sur le logement. Ce changement de programme implique des modifications aux façades et toitures classées. L'avis conforme de la CRMS est demandé sur ces modifications. La présente demande ne concerne pas le bâtiment de la grande clinique ni, à front de rue, l'administration centrale et la dernière propriété de l'ULG, ni l'aménagement du site et de la grande cour (dont projet de parkings).

La Commission a minutieusement examiné la nouvelle demande et elle a constaté les faits suivants :

1. le dossier qui lui est parvenu présente des anomalies.

- Des demandes de modifications de permis ont été introduites à deux reprises (le 8/11/2004 et le 30/11/2004) et il semble que l'entièreté du projet n'ait pas été transmis à la CRMS dans la dernière mouture déposée. En effet, certains documents de la situation projetée (19 plans), mentionnés comme ayant été déposés (mail de la Direction de l'Urbanisme du 18/02/2005), ne figurent pas parmi les documents reçus. Il s'agit des documents suivants : bâtiment 4 (30/11/2004) et bâtiment 14 (8/11/2004).

- Il faut également signaler que le bâtiment 15 (lazaret) est documenté par 3 documents contradictoires entre eux, représentant 3 situations différentes. Cependant, aucune de ces trois situations ne correspond aux travaux en cours.

2. Il apparaît que la modification des affectations de la plus grande partie des bâtiments du site en logements suppose des interventions parfois extrêmement lourdes. La Commission observe que les potentialités de reconversion de certains édifices ou de certains locaux (amphithéâtres, écuries, chaufferie, clinique, etc.) sont négligées au profit d'une sorte de lotissement spatial très dense qui ne contribue ni à la mise en valeur de ces édifices (profondément modifiés), ni à celle du site (création de jardinets privés au détriment du site protégé).

3. Selon le demandeur, l'équilibre financier du projet est fragile. Le traitement administratif difficile du dossier introduit durant l'été 2004 (dont témoignent les anomalies de la demande transmise à la CRMS), et les délais qui en ont découlé, a conduit à commencer les travaux avec l'accord de la DMS, sur base de l'ancien permis.

4. Des travaux sont en cours pour l'instant. Ils sont censés être conformes au permis patrimoine délivré en 2001, mais certains ne le sont pas, ce qui a été constaté sur place lors de la réunion du 10/02/2005, à laquelle assistaient le demandeur, les auteurs de projet, la DMS et la CRMS. Ces travaux se sont pourtant déroulés au vu et au su de la DMS et ont fait l'objet d'un suivi de sa part, sans que la CRMS en soit informée.

Devant cette situation particulière, et après avoir examiné les tenants et les aboutissants de ce problème délicat, la CRMS a rendu un avis conforme prudent et circonstancié, qu'elle formule en 3 parties distinctes :

1. Remarques générales sur la totalité des bâtiments et du site

Pour conserver davantage certaines caractéristiques importantes du site, une série de principes ont été discutés sur place. Ces principes sont les suivants :

- Maintien des grandes verrières de toitures qui n'avaient pas encore été enlevées lors de la visite du 10/02/2005, en particulier celles des trois grands bâtiments du fond (anatomie, physiologie, bactériologie). La CRMS propose que soit explorée la possibilité de mettre en place derrière ces verrières un dispositif de « double peau » s'inscrivant dans la réflexion sur les énergies douces et le développement durable.
- Réduction des cours anglaises à leur fonction d'éclairage : il n'est pas acceptable que des jardins privatifs soient aménagés au détriment de l'unité, de l'usage public et de l'intérêt du site protégé, en particulier pour ce qui concerne les bâtiments donnant sur la grande cour d'entrée.
- Les portes d'entrée de l'ensemble des bâtiments doivent être homogènes, avec panneaux, sans petits bois et avec impostes réglées sur la hauteur des fenêtres, comme les portes existantes le montrent.

2. Demande de complément d'information à la DMS

La CRMS demande un complément d'information sur la situation qui a conduit la DMS à autoriser tacitement des travaux au Lazaret ne correspondant en rien au permis délivré. La CRMS observe que cette autorisation tacite – ou à tout le moins la non intervention de la DMS alors qu'elle avait connaissance de l'avancement des travaux –, risque d'engager le projet au-delà de la simple transformation du Lazaret dans la mesure où la fabrication de plusieurs dizaines d'exemplaires de modèles de grande fenêtre de toiture mis au point à cette occasion (1,80m de haut) semble avoir été entamée en vue d'être placées dans les toitures classées des différents bâtiments du site. La

CRMS demande à la DMS si elle peut également se renseigner sur cette situation pour le moins préoccupante.

3. Avis conforme favorable sous réserve

La Commission rend un avis conforme favorable sous réserve sur les bâtiments suivants :

- a. Bâtiment n° 5 (office vaccinogène) : sous réserve de réduire fortement la taille des nouvelles fenêtres de toiture en façades 1 et 2 afin de ne pas concurrencer les chiens assis existants.
- b. Comptabilité : la Commission demande de placer deux chiens assis dans la toiture de la façade 2, comme c'est le cas dans la façade 1, au lieu de verrières. Ce détail correspondra davantage aux caractéristiques du bâtiment.
- c. Etable : La CRMS demande de déplacer les fenêtres de toiture sur le versant arrière, de soumettre à la DMS les détails des garde-corps des lucarnes-pignons ainsi que des portes, et de réduire la dimension des cours anglaises à leur stricte fonction d'éclairage (voir remarques générales)
- d. Anatomie et annexe (bâtiment 12) ainsi que bactériologie et annexe (bâtiment 18) : cours anglaises : voir remarques générales. La CRMS demande le maintien des grands lanterneaux existants et l'abandon des nouvelles verrières à leur emplacement. La création de deux petites fenêtres de toiture (pas de verrières) au droit des trumeaux, doit permettre la vue et la ventilation des nouveaux locaux sans nuire à la composition des édifices.
Bien qu'elle ne rende pas un avis conforme sur les aménagements intérieurs, la CRMS déplore que la sur-occupation de ces deux édifices par des logements conduise à la modification totale de leur distribution et de leurs caractéristiques spatiales alors qu'il aurait été possible de les maintenir en réduisant légèrement le nombre des logements prévus.
- e. Physiologie : cours anglaises : voir remarques générales – la Commission n'est pas non plus favorable aux passerelles qui découlent du pari de ces « jardins ». Maintien de la grande verrière centrale : voir remarques générales. De petites fenêtres de toiture peuvent être aménagées en façades 3 et 4, axées sur les trumeaux. Les nouvelles baies ouvertes dans la façade après démolition de l'annexe devront faire l'objet d'un projet précis et de détails à soumettre à la DMS. La Commission ne peut accepter l'aménagement de nouvelles verrières entre les chiens assis qui ont été évoqués lors de la visite sur place: ces éléments viennent complètement perturber la lecture de l'édifice classé. De nouvelles propositions, plus modestes, seront élaborées en collaboration avec la DMS et en tenant compte de la lisibilité des façades classées.

4. Avis conforme défavorable

La Commission émet un avis conforme défavorable sur les projets de transformation de la clinique des petits animaux, du pavillon de dénaturation et de la chaufferie. En effet, les modifications apportées aux façades et toitures classées de ces bâtiments hypothéqueraient leur aspect de manière telle qu'ils perdraient l'intérêt qui a présidé à leur classement:

- a. Clinique des petits animaux : le projet propose la création de jardins privatifs en décaissé par rapport au site protégé pour transformer les anciennes caves en locaux de vie (voir remarques générales). Il prévoit également la modification des portes et de la plupart des baies ainsi que la modification profonde des toitures de l'édifice. Or, celui-ci joue un rôle d'articulation important: c'est le bâtiment sur lequel on bute lorsqu'on entre sur le site. La CRMS estime que son affectation en logement est tellement étrangère à sa configuration qu'elle ne pourra que l'hypothéquer. Elle rappelle que c'était déjà le cas du projet (moins destructeur) finalement

autorisé en 2001. La Commission plaide pour qu'une autre affectation soit étudiée pour ce bâtiment, qui soit compatible avec ses caractéristiques essentielles.

- b. Chaufferie : la Commission estime que la chaufferie est un élément-clé du site (la cheminée a été classée) et qu'elle présente un intérêt exceptionnel du point de vue tant historique que de l'histoire des techniques. La CRMS n'accepte donc pas les modifications proposées en façade n°3. Elle compte proposer le classement de l'édifice pour pourvoir à sa remise en état et à son entretien. Cela n'exclut pas une reconversion partielle en logement mais l'étude doit être poursuivie. On évitera de modifier la distribution originelle (accès en façade).
- c. Pavillon de dénaturation : ici encore, la sur-occupation du bâtiment aura des conséquences très négatives sur son aspect et sur ses caractéristiques essentielles. La Commission conseille également de conserver le bel escalier intérieur en pierre – bien qu'elle n'émette pas un avis conforme sur ce point.

Par ailleurs, la Commission rend un avis indicatif sur les aspects de ces dossiers qui concernent les intérieurs non protégés. Elle regrette le remaniement profond des espaces intérieurs et de la distribution générale de ces bâtiments qui perdront de la sorte l'essentiel de ce qui en faisait la beauté et le caractère exceptionnel. Elle attire également l'attention sur le fait que, suite à la visite sur place, elle a compris que ces aménagements feraient encore probablement l'objet de modifications importantes. La CRMS s'inquiète de cette manière de travailler dans des bâtiments que le Gouvernement a désignés comme rares et exceptionnels en les protégeant. Elle demande à la Direction de l'Urbanisme d'être attentive à cette question.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-président