L'Immobilière des Vétérinaires s.a.
Monsieur J. VAN HOVE
Chemin du Margot, 22
B-1380 - LASNE

V/réf. : votre courrier du 03/04/2006
N/réf. : AVL/cc/AND-2.6/s. 389
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : ANDERLECHT – Site de l'Ancienne Ecole des Vétérinaires.
Réaménagement de la clinique des petits animaux et de la chaufferie, projet de construction dans la rue du Dr Kuborn et projet de réaménagement de la grande clinique.
Demande d'avis de principe

En réponse à votre lettre du 3 avril 2006, sous référence, reçue le 4 avril, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 5 avril 2006, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée pour avis de principe sur l'aménagement de deux bâtiments qui étaient inclus dans la dernière demande de PU et sur lesquels un avis défavorable avait été rendu : la petite clinique (partie avant) et la chaufferie. Par ailleurs, elle est interrogée sur le projet de réaménagement de la grande clinique en logements (la partie qui appartient à la Fondation Polaire pourrait être maintenue en bureaux). Enfin, elle est interrogée sur le projet de remise en valeur du site même et sur la construction de la zone faisant partie du site classé situé à front de l'avenue Kuborn, inscrite en zone de forte mixité au P.R.A.S.

1. Clinique des petits animaux

Bien que la CRMS ait suggéré dans son avis conforme du 23-02-2005 qu'une autre affectation soit étudiée pour cet édifice, la nouvelle proposition n'entraîne plus la modification des façades et toitures de la partie avant de la construction. Par conséquent, la CRMS peut souscrire à cette proposition.

2. Chaufferie

Alors qu'elle constitue un élément important du site et une de ses clés de lecture avec l'imposante cheminée, la chaufferie n'est pas remise en valeur en tant que telle. En effet, bien que la chaudière soit conservée, il n'est plus possible d'y accéder. La CRMS demande que l'accès direct par la façade et l'escalier en pierre bleue qui descend vers le sous-sol soient maintenus. Elle rappelle qu'elle faisait déjà explicitement cette demande de ne pas modifier la distribution originelle dans son avis conforme du 23-02-2005. Enfin, l'escalier qui descend vers le patio est probablement situé au droit des fondations du mur d'enceinte, ce qu'il est préférable d'éviter. La CRMS demande donc de poursuivre la réflexion sur la manière de revaloriser la chaufferie.

3. La Grande Clinique

Le lotissement de la partie centrale en autant de tranches verticales est regrettable car elle réduit la dimension spatiale des lieux à sa plus simple expression. Toutefois, l'intervention mise sur le maintien de la dalle et des poutres existantes, qui avait déjà altéré sensiblement le grand volume d'origine. Enfin, ce parti permet de réduire l'impact sur les façades. L'entrée des logements des étages supérieurs de l'aile droite pourrait probablement être améliorée. Par ailleurs, la CRMS s'interroge sur l'abaissement systématique des allèges des fenêtres des ailes latérales implantées à l'arrière. Elle demande de faire l'exercice de garder certaines baies dans leur configuration actuelle tout en conservant un rythme régulier des baies, afin de se rendre compte de la pertinence d'une telle solution dans une architecture rationaliste. Enfin, la suppression des deux pavillons de croisée des toitures principales n'est pas acceptable. Par contre, l'ajout de nouvelles fenêtres de toitures tel que proposé peut être autorisé. Parking : voir ci-dessous (rue du Dr Kuborn et site).

4. Nouvelles constructions rue du Docteur Kuborn et aménagement du site.

Le rachat du site par le propriétaire actuel s'est accompagné du rachat du permis octroyé pour la construction d'une « tour » de bureaux conçue comme un signe fort (car destinée à Thalys). Bien qu'elle ait finalement accepté cet immeuble qu'elle a longtemps contesté, la CRMS a toujours douté de l'opportunité de réaliser un geste architectural aussi marqué à proximité immédiate d'un ensemble présentant une telle harmonie architecturale. Aussi, lorsque le demandeur actuel a proposé de ne pas construire cet immeuble, mais de réaliser en lieu et place un ensemble de logements, la CRMS ne s'est-elle pas opposée à cette idée pour autant que :

- l'intervention s'inscrive en mineur par rapport au site classé,
- qu'elle contribue de manière significative à sa mise en valeur par rapport au permis accordé précédemment,
- qu'elle se raccorde à la « maison du répétiteur » (qui n'appartient pas au même propriétaire) tout en respectant l'alignement de la rue Kuborn et en refermant l'îlot de manière correcte du côté du site classé.

Ces conditions lui avaient fait déjà refuser une première proposition qui prévoyait la construction d'immeubles barres à terrasses (séance du 22-06-2005). L'examen d'une autre proposition, en présence d'un représentant de la DMS (le 14-12-2005), avait permis de mesurer les améliorations qui étaient directement apportées au site par rapport au permis octroyé précédemment et aux projets qui étaient en cours d'étude sur la Grande Clinique. Il s'agissait, outre l'abandon de la tour de bureaux :

- de renoncer au grand parking situé sous la grande cour d'honneur et à ses rampes d'accès,
- de renoncer à l'approfondissement des sous-sols de la Grande Clinique (et donc à la reprise en sous-œuvre des façades classées).
- de renoncer à l'implantation d'un nouvel édifice entre les deux ailes arrière de la Grande Clinique (salle polyvalente).

Toutefois, le projet de construction côté rue Kuborn avait suscité des remarques sur le fait que la parcelle était construite en sous-sol sur la totalité de sa superficie, ce qui semblait difficilement conciliable avec le statut de ce terrain (site classé). D'autres remarques avaient été formulées sur l'interface du nouvel ensemble avec l'espace public et avec le site (entrée des logements à rue, accès à l'espace intérieur). Dans une nouvelle version du projet (22 mars 2006), une partie des emplacements de parking en sous-sol côté Kuborn était supprimée et compensée par la création d'un parking souterrain entre les ailes arrière de la Grande clinique ainsi que par la multiplication de parkings à l'air libre, sur le site. La DMS, qui a rencontré le demandeur sur cette proposition, s'est formellement opposée à cette solution.

La Direction devait ensuite convenir que, tout compte fait, il était sans doute préférable de regrouper au maximum les parkings du côté Kuborn et entre les ailes de la grande clinique plutôt que de les disperser sur le site. La DMS a transmis ses réflexions à ce sujet à la CRMS en date du 4 avril 2006. Avant que la CRMS ne se prononce à son tour sur la solution critiquée par la DMS, une nouvelle proposition lui fut déposée (le 4 avril), tentant de réduire l'impact des voitures sur le site en augmentant la capacité des parkings réalisés en sous-sol.

Cette capacité est toutefois limitée par le souhait du demandeur de ne pas descendre en dessous du niveau de la nappe phréatique. Le petit rapport accompagnant cette nouvelle solution introduite à la CRMS rappelait quelques chiffres montrant que, du point de vue des superficies construites, le projet Kuborn restait en tous points inférieur au permis délivré pour la tour de bureaux. C'est cette dernière variante que la CRMS a examinée en sa séance du 5 avril 2006 et sur laquelle elle rend un avis de principe.

La CRMS prend acte des précisions apportées par ce rapport. Elle ne revient donc pas sur le principe de construire un ensemble de logements rue Kuborn. Toutefois, si la dernière solution supprime un certain nombre d'emplacements de parking sur le site et en prévoit davantage en sous-sol, il en demeure toujours en surface qui sont dommageables pour la perception des lieux et pour leur remise en valeur. Or, celles-ci restent des objectifs prioritaires dans un site classé. La CRMS ne souhaite donc pas poursuivre la discussion sur un nombre arbitraire de véhicules sur le site ou de véhicule par nombre de logements. En effet, dès lors que l'objectif est la remise en valeur du site, il en découlera un nombre d'emplacements de parking raisonnablement admissible. La CRMS propose donc de reprendre l'étude dans ce sens, en étant particulièrement attentif à préserver les qualités paysagères de la grande cour d'honneur et du parc situé à l'arrière de la Grande Clinique. L'intégration de celui-ci et de sa rampe d'accès dans le parc répondra à ces exigences.

Au stade actuel du projet, le réaménagement du site reprend en grande partie la situation existante. Les modifications de celle-ci demeurent cependant relativement arbitraires au lieu d'être motivées par les vues et perspectives principales, ou par d'autres considérations contribuant à la remise en valeur de l'ensemble.

Par ailleurs, la CRMS émet une série de conseils et de suggestions sur la dernière proposition d'implantation des logements rue Kuborn, qui prévoit un retrait de l'aile arrière par rapport à l'alignement du site principal, donné par la façade avant de la maison du répétiteur. La CRMS souscrit à cette modification car elle a le mérite de limiter la présence de cet immeuble depuis la partie la plus significative du site classé, d'accentuer le rôle de pivot de la maison du répétiteur et donc de simplifier la lecture du nouvel ensemble. Cependant, il convient de réduire davantage la complexité du bâti qui donne sur le site classé. La remarque vaut essentiellement pour l'espace intérieur du nouveau complexe et pour le raccord en mitoyenneté avec la maison du répétiteur. Celui-ci devrait se faire par un volume plus bas que la corniche de la maison, sur toute la longueur de cette façade (sans garde-corps ni aucun élément dépassant de ce volume) et sur une profondeur significative (jusqu'à la circulation verticale ?), sans toutefois multiplier les dégradés en façade rue Kuborn. L'objectif est de respecter, à partir du site, le gabarit des bâtiments d'Anatomie et de Bactériologie pour les nouvelles constructions implantées à proximité immédiate de cet ensemble. La liaison entre la maison du répétiteur et le nouvel ensemble mitoyen devrait être étudiée en fonction de ces nouvelles données ; la liaison du nouveau complexe avec le site devrait être intégrée dans le contexte de la remise en valeur paysagère globale.

Par rapport aux difficultés signalées ci-dessus, une alternative à la nouvelle proposition soumise à la CRMS pourrait être, comme le suggère la DMS, de refermer complètement l'îlot du côté du site par un front bâti, sans dépasser la hauteur de corniche de la maison du répétiteur. Cette implantation créerait une interface claire avec le site, dont la configuration aurait le mérite de la simplicité comparée à la proposition actuelle. Le bâtiment refermant l'îlot pourrait se prolonger en L le long du mitoyen, selon l'implantation proposée actuellement (aile arrière). La construction faisant la jonction entre la maison du répétiteur et la rue pourrait être implantée perpendiculairement à la rue, de manière à davantage dégager la vue vers l'institut d'Anatomie depuis l'espace public. Les accès au complexe de logements se feraient alors prioritairement à partir de la rue Kuborn et du site lui-même. La CRMS demande que cette alternative soit étudiée, car elle contribuerait à une meilleure lisibilité de l'ensemble du site classé.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)
A.A.T.L. – D.M.S. (Mme Manja Van Haelen, M. Thierry Wauters)