

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Premier attaché
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 01/pfu/276985
D.M.S. : 2003-0017/40/2010-082PR
N/réf. : AVL/CC/AND-2.6/s.492
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ANDERLECHT. Rue des Vétérinaires, 45. Ancienne école vétérinaire. Partie centrale de la grande clinique.
Demande de principe suite à l'annulation par la DU de l'accusé de réception de dossier complet du 18/11/10
(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Manja Vanhalen à la D.M.S.)

En réponse à votre demande d'avis conforme du 26 novembre 2010 sous référence, reçue le 14 décembre et à votre courrier du 4 janvier 2011, réceptionné le 10 janvier annulant l'accusé de réception de dossier complet relatif à la demande de permis unique, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 5 janvier 2011, concernant l'objet susmentionné.

Le projet de reconversion de la Grande Clinique a une longue histoire.

Dans un premier temps (autre propriétaire, autre auteur de projet, programme mixte sur l'ensemble du site), il était question d'y installer des équipements et un commerce de mobilier et design (type Conran), afin d'exploiter au maximum la typologie des vastes volumes caractérisant l'ensemble de l'édifice.

Dans un second temps, l'entièreté du site fut finalement racheté dans l'objectif d'y développer essentiellement des logements – c'est-à-dire un programme parfois difficile à concilier avec la typologie des différents édifices qui caractérisent cet ensemble monumental.

La restauration des parties protégées (toitures et façades) a été gérée de manière globale par entités. Malheureusement, il n'en a pas été nécessairement de même pour les transformations intérieures : des « lots à transformer » ont été vendus sur plans (selon les permis octroyés) puis aménagés individuellement par les différents occupants. Ce mode opératoire est évidemment à l'origine de nombreux travaux qui n'ont pas été réalisés conformément aux autorisations obtenues. Par ailleurs, il complexifie énormément la gestion de demandes partielles qui ne sont pas nécessairement coordonnées entre elles.

C'est précisément le cas pour la Grande Clinique où un permis a été accordé pour l'aménagement de logements dans les ailes latérales situées à droite et à l'arrière alors que le jardin intérieur sur lequel donnent ces logements a été vendu avec la partie centrale de l'édifice, où un programme d'équipement (wellness) serait développé au rez-de-chaussée – y compris dans le jardin dont les niveaux seraient modifiés.

La Commission souligne que le statut même de la demande a été modifié pendant son instruction par la CRMS (cf. ci-dessous, point II.). Enfin, la CRMS observe que les formulaires de demande sont incomplets : le demandeur n'est pas indiqué et la demande n'est pas signée.

I. CONTEXTE DE LA DEMANDE

Rappelons que le 15/06/2005, un permis unique a été octroyé sur le réaménagement de certains bâtiments du site **mais précisément pas de la Grande Clinique**.

La demande actuelle ne peut donc être comprise comme une modification du permis de 2005. Elle s'inscrit, en l'occurrence, dans le cadre d'une nouvelle demande de permis unique.

En effet, peu après le permis octroyé en 2005, la CRMS a été interrogée pour avis de principe sur la réaffectation de la partie centrale de la Grande Clinique en logement, ce qui nécessitait son « lotissement ». **La CRMS, qui ne préconisait a priori pas une telle intervention et plaidait pour la conservation du vaste espace du premier étage, a finalement approuvé l'avant-projet (modifié) qui lui était présenté pour des raisons bien précises, directement liées à la bonne conservation du bâti protégé et cela suite à une visite minutieuse des lieux.** Dans son avis de principe de 2006 (séance du 10-05-2006, p 14 du PV), elle regrettait que le découpage du corps central en « tranches verticales » n'ait pas été modifié. Toutefois, bien que ce lotissement était très dense, elle en acceptait le principe **dans la mesure où il respectait les façades et toitures, et dans la mesure où il tirait parti de particularités précises des lieux. En effet, « les transformations subies par le bâtiment dans le passé (division horizontale du grand volume intérieur par une dalle supportée par des portiques et d'énormes poutres) constituent une contrainte importante. La suppression de cette structure risque d'apporter plus de dommage au bâti existant que sa conservation. Le parti adopté par les auteurs de projet est de la conserver et de calquer la division en unités verticales sur la structure en question, étant donné que la hauteur des portiques existants sous dalle ne permet pas de passer d'une unité à l'autre à l'étage (hauteur sous poutre insuffisante au niveau de la mezzanine des appartements) ».**

Bien qu'un accord de principe soit intervenu sur cet avant-projet, cette piste n'a pas été poursuivie par le demandeur.

Plusieurs années plus tard, le 4 octobre 2010, un nouvel avant-projet a été présenté par un nouvel auteur de projet à quelques membres de la CRMS et de la DMS. Le projet semblait s'inspirer du premier, mais il prévoyait un programme encore plus dense (résidence de service de 29 appartements, avec centre de bien-être et sportif au rez-de-chaussée, y compris piscine s'étendant dans le jardin). Lors de la réunion, quelques remarques furent émises de manière informelle par la CRMS et la DMS sur les modifications importantes que le programme supposait. A l'issue de cette réunion de travail, il fut décidé qu'un dossier serait introduit par le demandeur pour avis de principe afin que les administrations concernées et la CRMS puissent examiner le projet sur base de documents présentés à une échelle correcte.

II. AVIS DE LA CRMS

La CRMS considère la demande introduite comme une demande de principe car, en date du 4 janvier 2011, la DU a annulé son accusé de réception de dossier complet. En effet, comme la DMS et la DU, elle estime que le dossier est incomplet, en particulier pour ce qui relève de la restauration des façades et toitures classées (voir articles 38 et 38bis de l'arrêté du 11 avril 2003). Par ailleurs, elle rend un avis de principe défavorable sur le projet, motivé de la manière suivante :

1. Le parti d'intervention sur le bâti existant : le lotissement vertical

Le lotissement vertical dont la CRMS n'avait accepté le principe que parce qu'il permettait d'intervenir de manière relativement légère sur la stabilité globale de l'immeuble n'est plus du tout motivé par cette préoccupation. Au contraire : dans l'objectif de densifier encore davantage le programme, **le demandeur table sur la destruction de la structure Preflex existante pour modifier complètement la partition horizontale actuelle de l'édifice, ce qui nécessite une intervention très lourde. Ce parti a des conséquences directes à la fois sur la stabilité globale de l'édifice (cet aspect n'a pas été étudié par le bureau de stabilité) mais aussi sur les toitures et façades classées, en particulier sur la façade arrière qui subit des altérations inacceptables :**

- Pour permettre un empilement plus important de niveaux et accroître le nombre de logements, le projet prévoit non seulement de créer de nouvelles grandes baies au rez-de-chaussée qui altèrent complètement la monumentalité de la porte centrale, mais il prévoit de trafiquer aussi toutes les autres baies existantes de la façade arrière. Les nouvelles baies verticales qui sont prévues sur deux niveaux de hauteur seraient réalisées notamment à l'aide de fragments pseudo-historiques, copiés sur des modèles existants mais montés dans un ordre qui a peu à voir avec la composition stricte et rationnelle caractérisant l'architecture de l'ensemble. **La CRMS s'oppose au projet de nouvelle façade arrière qui est proposé et, par conséquent, à l'organisation spatiale intérieure dont elle découle directement. Elle demande de mieux documenter la situation existante en coupe (manquent les coupes correspondantes à L1 et L2) et de revoir le programme à la baisse de manière à respecter l'intérêt et les caractéristiques architecturales des façades de l'édifice ainsi que de ses toitures.**

- Elle estime que, au rez-de-chaussée, il serait probablement judicieux de rétablir le dispositif du grand appentis (éventuellement vitré pour partie) qui régnait avec ceux des deux ailes latérales de l'arrière, de manière à rétablir la cohérence architecturale de l'ensemble – qui apparaît de manière évidente sur le document ancien reproduit sur le plan 18 (façade arrière, situation existante). On pourrait profiter du volume ainsi gagné pour éventuellement abriter des fonctions de type wellness sans hypothéquer pour autant la «
privacit  » des logements déjà autorisés dans les ailes latérales (le couloir de nage ne pourrait-il prendre place dans l'espace ainsi gagné ?). La CRMS demande d'étudier cette piste et d'en évaluer les conséquences au niveau des baies existantes à l'étage (plusieurs allèges ont été abaissées) ainsi que les modifications que cela suppose au niveau des raccords avec les parties latérales. Par ailleurs, la partie centrale de la Grande Clinique étant réaffectée à des logements d'un statut particulier (résidence de service avec rotation des locations égale ou inférieure à 1 an), la CRMS suggère d'aménager une entrée distincte à cette partie (par exemple par la double porte située au centre de la composition) de façon à ce que cette entité fonctionne de manière plus autonome par rapport aux logements de l'aile droite et qu'elle soit identifiable depuis l'espace «
public  ». **Ces différentes remarques supposent évidemment une refonte complète du projet.**

- Une série d'interventions très importantes sont prévues du point de vue de la stabilité :

- . réalisation d'un parking par jet grouting
- . réalisation d'un radier pour remplacer le sol des caves
- . réalisation de fondations collaborantes sous les façades
- . réalisation d'un cuvelage étanche intérieur

Ces interventions postulent la disparition du système de drains existant (considéré comme inutile). La Commission demande de plus amples informations sur ce point qui constituait une des particularités des constructions de l'Ecole vétérinaire.

2. Construction d'un parking dont l'accès ferait l'objet d'un autre permis

- Un niveau de parking, recouvert de terre arable, est prévu sous le jardin qui existait à l'origine entre les deux ailes de la Grande Clinique. Le jardin accueillerait une piscine constituant l'extension du centre de bien-être situé dans la Grande Clinique ; il serait surélevé par rapport au niveau actuel, ce qui est peu valorisant pour les logements des ailes latérales (dont certains ont une porte qui donne sur cet espace central). La présence de la piscine risque également de créer des problèmes de voisinage. **Aucune information n'est donnée sur les matériaux, aspects et couleurs de cet appendice important.**

- Par ailleurs, l'accès au parking ferait l'objet d'un permis diff  rent de présent dossier, qui serait introduit ultérieurement. Cette manière de procéder est d'autant moins acceptable que, depuis des années, la CRMS demande une étude paysagère globale du réaménagement du site. Si elle ne s'est pas opposée au principe même d'aménager un parking souterrain à cet emplacement, son accord sur ce point a toujours été subordonné à la faisabilité de cette construction et à son intégration harmonieuse dans le site. **En tout état de cause, l'accès au parking sous et dans l'axe de la piscine paraît très peu judicieux. La CRMS se prononce donc défavorablement sur le principe même des aménagements prévus.**

3. Modifications apportées aux façades et aux toitures classées

- **Restitution des lanterneaux.** La CRMS ne s'oppose pas au principe de rétablir le volume des toitures qui existait à l'origine, toutefois cette intervention devrait être documentée et précisée au niveau des détails techniques, des mises en œuvre et des matériaux avant d'être éventuellement acceptée. Les aspects relatifs à l'adéquation de ces grands vitrages à l'utilisation des locaux et à la qualité de vie qui en découle (notamment par températures estivales) devrait également faire l'objet d'une étude. Le parti de remise en valeur des charpentes métalliques devrait également être cohérent (seule la partie supérieure des charpentes serait remise en valeur ?) et confronté aux impératifs de la protection incendie.

- **Huisseries.** La totalité des châssis est renouvelée. Or, la situation existante de chaque menuiserie n'est pas précisément documentée (le complément fourni à cet égard est insuffisant) et le modèle de châssis de remplacement proposé est inacceptable (bois de méranti et profils « à l'allemande ») car totalement étranger à la qualité du bâti et des menuiseries présentes sur le site. La CRMS demande de poursuivre la réflexion à ce sujet, de vérifier si certaines menuiseries ne peuvent être conservées et de fournir le relevé exact de châssis existants comme référence pour ceux qui nécessiteraient le remplacement. Dans tous les cas, la restauration doit être privilégiée au remplacement. Les modèles de nouveau châssis devront également être détaillés. A ce sujet, il est évidemment indispensable d'assurer une cohérence parfaite avec les huisseries des autres ailes de l'édifice ainsi qu'avec celles qui caractérisent les autres constructions du site, déjà restaurées. On procèdera de même pour les vitrages. ***Il semble donc indispensable que l'auteur de projet prenne contact avec le bureau d'étude responsable des premières restaurations du site pour s'accorder avec lui sur ce point.***

- **Performance énergétique.** Les formulaires PEB ont été remplis par un bureau d'études spécialisé. Ils préconisent, – sans analyse plus fine – , diverses mesures pour accroître les performances de l'immeuble qui se présente pourtant comme une construction assez atypique du point de vue constructif. Signalons que les façades exposées au sud et au sud ouest comportent une coulisse ventilée entre la brique de parement et le porteur ; pour les locaux de cours, il existe des ouvertures dans les façades et des reprises hautes via des conduits insérés dans les maçonneries de refends, réunis en cheminées hors toitures. Par contre, les mesures PEB proposées ne sont pas sans conséquences sur l'enveloppe de l'immeuble qui est classée et sur l'équilibre hygrothermique de la construction. Or, celui-ci est « statique » (sans moteur) et se fonde sur la grande inertie de l'ensemble.

Il ne semble pas qu'il ait été tenu compte des particularités inhérentes à ce patrimoine dans les propositions effectuées. Parmi celles-ci :

- le traitement dissymétrique nord/sud des nouvelles verrières en toiture avec incrustation de capteurs solaires photovoltaïques du côté sud pour répondre à la surchauffe des pièces de vie situées sous la faîte des nouvelles toitures vitrées (!)
- une ventilation à double flux est prévue dans les logements (les capteurs photovoltaïques alimenteraient le refroidissement des unités situées dans les combles ?)

L'impact éventuel de ces dispositifs sur l'enveloppe extérieure n'est toutefois pas explicité. On ne sait pas si les dispositifs de ventilation qui existent sont ou non connus et exploités. Ils ne semblent en tout cas pas avoir fait l'objet d'un relevé précis et ne semblent pas intégrés à la réflexion (voir remarque ci-dessus) Le dispositif du puits canadien ne figure pas davantage sur les plans.

4. La restauration des façades et toitures classées

Il s'agit de la partie la plus lacunaire de la demande (qui porte essentiellement sur les transformations profondes à apporter au bâtiment). Outre le fait que le dossier ne porte pas sur la restauration des parties classées, il ne contient pas non plus de cahier spécial des charges précisant les nombreuses modifications apportées aux façades et toitures protégées. La nature, la qualité, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux neufs ne sont pas précisés. Un cahier des charges général existe, établi par un autre bureau d'architecture (adjudication patrimoine du 15-10-2001) – mais il ne semble pas que l'auteur de projet en ait pris connaissance ! ***Pour ce point aussi, il semble donc indispensable que l'auteur de projet prenne contact avec le bureau d'étude qui a établi le cahier des charges de 2001.***

Quelques fiches techniques relatives à des produits ont été jointes au dossier. Elles se bornent seulement à renseigner la nature de différents produits – sans directives précises quant à leur application dans ce cas précis – et n'ont pas été intégrées dans un cahier des charges de restauration. En tout état de cause, ces produits ne semblent pas ceux repris dans le cahier des charges de 2001 et ces fiches suscitent bien des remarques. Par exemple :

- le produit « Bioreinforce » est-il un produit qui a déjà fait ses preuves dans la restauration des pierres ? Où prévoit-on d'utiliser exactement ce produit ?
- Le produit « Repair Vision » prévu pour la restauration des éléments en bois, est-il conforme au cahier des charges « patrimoine » du 15/10/2001 ? Dans quel cas et où prévoit-on d'utiliser ce produit ?
- Quelle est l'application prévue du produit « Akemi » (coller du bois, de la pierre ou d'autres matériaux ?).
- Idem pour le produit RC850 (colle Epoxy).

De manière générale, pour la restauration, la CRMS préconise l'utilisation de matériaux traditionnels, ayant fait leurs preuves.

Conclusion :

L'avis défavorable de la CRMS est motivé à la fois par une inadéquation du parti général de réaffectation aux caractéristiques du bâtiment classé et par l'incomplétude du dossier, tant du point de vue urbanistique que pour ce qui concerne la restauration.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. Vanhaelen
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Remy
- Concertation de la Commune d'Anderlecht