

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur
B.P.U. – Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.M.S. : 2003-0017/60/2016-577 PR
Réf. D.U. : 01/PFU/619702
Réf. C.R.M.S. : AA/KD/AND20006.606
Annexes : historique et dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT. Rue Docteur Kuborn, 6 à 8 et 10 (arch. F. Seroen, 1903-1910).
Démolition d'un garage, construction de 125 logements avec crèche et parking souterrain.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Mme A. Even – D.U. – Mme E. de Sart – D.M.S.)

En réponse à votre demande du 13/06/2016, sous référence, reçue le 14/06/2016, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/06/2017.

L'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/02/1990 classe comme monument les façades et les toitures des bâtiments originels de l'école des vétérinaires de Cureghem à Anderlecht et comme site l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés.

L'avis conforme défavorable de la CRMS est motivé par la trop forte densité du projet eu égard au contexte patrimonial et urbanistique environnant. La CRMS déplore l'importance des gabarits projetés et la trop grande proximité des futures constructions avec la Maison du répétiteur qui est classée. Elle regrette en outre le développement d'un tel projet sans compensation paysagère en contrepartie de l'espace vert perdu. Elle demande une révision complète du projet qui tienne compte des remarques formulées ci-dessous. La Commission regrette que les années écoulées entre les différents projets (2007, 2008 et 2017) n'aient pas donné lieu à une recontextualisation du projet compte tenu de l'évolution urbanistique de cette zone de Bruxelles.

Rétroactes (voir historique complet du dossier en annexe)

Pour mémoire, la CRMS a émis un avis conforme favorable sous réserve sur un projet en 2007 (cf. avis du 09/05/07) et un deuxième avis conforme favorable sous réserve sur le projet précédent amendé et réintroduit pour raisons administratives (cf. avis du 28/05/08). Plus récemment, elle s'est également prononcée sur le projet immobilier CITYGATE projeté dans la rue Kuborn (cf. avis du 20/04/16).

Projet

Le terrain concerné par le projet est partiellement situé dans le site classé de l'ancienne école des vétérinaires de Cureghem à Anderlecht. Le projet vise la construction de 125 logements répartis sur trois immeubles résidentiels et d'une crèche, l'ensemble implanté autour d'un jardin collectif :

- bâtiment I : le long de la rue Docteur Kuborn ;
- bâtiment II : en intérieur d'îlot ;
- la crèche : relie les bâtiments I et II au niveau de leur rez-de-chaussée ;
- bâtiment III : à côté de la Maison du répétiteur.

(Rem : une discordance existe entre la dénomination des bâtiments II et III sur les plans et dans le rapport d'incidence. Sur les plans, le bâtiment à côté de la « Maison du Répétiteur » est appelé

« Bâtiment III », tandis que dans le rapport d'incidence, il est dénommée « Bâtiment II ». La CRMS suit la dénomination des plans.)

Les travaux prévoient également la démolition d'un garage existant dans la rue Kuborn et celle d'une portion dégradée du mur d'enceinte du site classé.

Le projet fait partie d'un développement urbanistique plus vaste s'étendant pratiquement jusqu'à la Grande Ceinture, en rive droite du Canal. A partir de ce projet, on trouve en direction du sud : Citygate mené par Citidev, City Dox mené par Atenor, Nautilus par Eaglestone. A noter que l'avenir des espaces résiduels à ces projets reste à définir et que la transformation du boulevard Industriel en boulevard urbain doit être précisé.

La rue Kuborn proprement dite, large de 16 m, est une réalisation relativement tardive, contemporaine de l'achèvement de l'Ecole Vétérinaire dont elle constituait une entrée de service. L'avenir devrait lui réserver un statut de rue à part entière.



Quant aux bâtiments de l'école Vétérinaire, ils sont construits dans un style "néo-renaissance flamande". Ils se caractérisent par l'utilisation de matériaux traditionnels : la brique canal (une brique rouge-orangée), des carreaux de faïence en décoration, la pierre bleue taillée, la pierre calcaire d'Euville,

l'ardoise, de la ferronnerie, ... Les travaux de construction ont duré jusqu'en 1909 (plans signés de l'arctcct Seroen). Les bâtiments se présentent comme une composition d'ensemble constituée d'immeubles isolés en ordre ouvert dans un site



paysager. Se pose dès lors la question du raccordement avec les continuités bâties de part et d'autre du mur de clôture arrière.

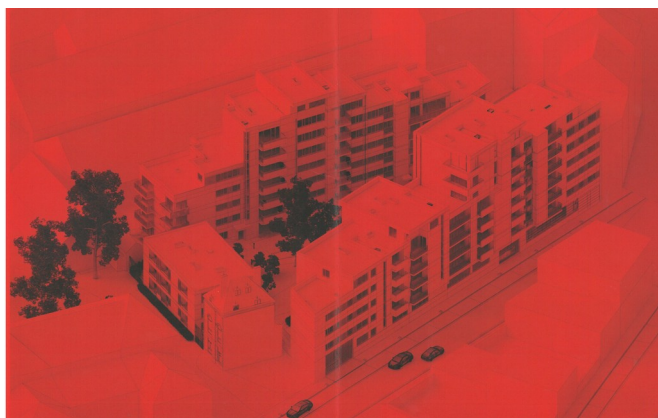


Figure 49 : Façade du côté du parc de l'Ecole Vétérinaire (Pierre Accarain – Marc Bouillot Architectes Associés, 2016)

Avis de la CRMS

**Densité
(implantation et gabarits)**

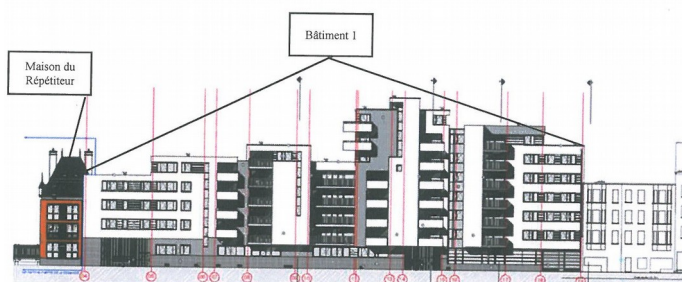


Figure 12 Illustration de la cohérence entre les gabarits du bâtiment 1 et de la « Maison du Répétiteur » (Façade rue du Docteur Kuborn) (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, (2016))

Les nouvelles constructions s'élèveraient graduellement à partir de la « Maison du Répétiteur », allant de R+3 jusqu'à R+7 (bâtiments I et II), ce qui, d'après l'auteur de projet, correspond au gabarit des immeubles existants rue des Deux Gares. **La CRMS estime que cette remarque n'a pas lieu d'être car les bâtiments mentionnés se situent dans un îlot plus éloigné, au caractère plus industriel que résidentiel, ce qui ne justifie pas d'égaliser les gabarits.**

Ces nouveaux bâtiments à 7 étages seront trop importants par rapport aux bâtiments du site classé et très visibles depuis le site. Ils risquent en outre de lui porter ombrage.

Le bâtiment I, le long de la rue Kuborn, s'élève rapidement après la « Maison du Répétiteur », au détriment de la valorisation et de la lisibilité de celle-ci et de son lien avec les autres bâtiments dans le site classé. Il risque par ailleurs de lui procurer beaucoup d'ombre. **La CRMS demande de revoir à la baisse**

les gabarits et que le bâtiment à rue (I) n'excède pas le gabarit prévu dans le cadre du projet Citygate, à savoir R+4 maximum.

Quant à la limite avec la Maison du Répétiteur, le volume surplombant l'accès pompiers prévu au rez devrait être supprimé et/ou son implantation revue pour permettre de valoriser la disposition spécifique de la maison du Répétiteur, la lecture de ses deux murs pignon aveugles qui participent à son identité et son appartenance au site.

Le bâtiment en second plan (II) présente également des gabarits bien trop importants qui portent préjudice à la valorisation du site classé et qu'il convient de revoir considérablement à la baisse.

Quant au bâtiment III, il *devrait être implanté de sorte que la Maison du Répétiteur conserve son lien et son appartenance à l'ensemble des bâtiments qui composaient le site de l'école des Vétérinaires (en retrait ?).*

La CRMS n'émet pas d'objection à la démolition du garage car il ne présente pas d'intérêt patrimonial. En ce qui concerne le mur, elle ne s'oppose pas à sa disparition mais à terme, il serait souhaitable que la totalité du mur de clôture arrière en briques soit totalement remplacé par un système autre, végétal par exemple, en rapport avec le statut futur de la rue Kuborn.

Projet paysager et Tilleul argenté

La construction de l'immeuble à l'ouest de la parcelle se ferait en partie sous la couronne d'un tilleul argenté, ainsi que la création d'un accès à la parcelle 326y2 sous la couronne de ce même tilleul. ***Avant de pouvoir juger de la faisabilité de cette démarche, une expertise de l'arbre doit avoir lieu afin de connaître l'impact du chantier sur sa conservation.*** (rem : le Tilleul argenté dont question page 7 de la note de la DMS est localisé différemment sur le plan d'implantation et sur celui du rez-de-chaussée. Dans les deux cas, la construction du bâtiment II empiète sur son espace vital.)

La CRMS demande également que le projet s'inscrive dans un plan paysager global de qualité qui assure d'une part le maintien du lien et de l'appartenance de la maison du répétiteur avec l'ensemble du site classé mais également une intégration douce et à échelle raisonnable, du nouveau projet.

Matériaux

La matérialisation du bâtiment III témoigne d'une volonté de s'inscrire dans l'architecture de l'ancienne Ecole des Vétérinaires, en optant pour des maçonneries en briques et des soubassements en pierre bleue (dans le dossier l'option de béton teinté est mise en avant également) de facture contemporaine. Il se distinguerait également des bâtiments classés par la mise en place d'ouvertures plus « actuelles » contrastant par leur dimensions et leur horizontalité. En revanche, la matérialisation des bâtiments I et II contrasterait avec les bâtiments classés : façades en enduits de tons blanc cassé et gris clair, soubassement en pierre bleue ou béton teinté. ***La CRMS signale que la brique à mettre en œuvre dans les maçonneries du bâtiment III devrait être en harmonie avec la brique des maçonneries des bâtiments classés (mêmes dimensions et teintes). Elle demande également d'opter pour des châssis de qualité (pas de PVC) pour des raisons esthétiques et de développement durable. Pour les autres nouvelles constructions, elle demande d'opter pour une architecture d'intégration sans jouer un contraste au détriment de la valorisation du site classé et du bâti environnant. Ces réflexions doivent s'inscrire dans la révision générale du projet, tant en termes de gabarit et d'échelle que d'implantation et de projet paysager.***

Accès et parkings

Le projet prévoit un parking souterrain d'un niveau pour 92 emplacements de parkings et 145 places pour vélos, avec des locaux techniques et des caves. L'auteur de projet considère qu'1 emplacement de voiture par habitation n'est pas nécessaire car « 33 logements sont assimilés à du logement social » et « le public cible de ce type de logement ne nécessite pas un emplacement de parcage » !. La CRMS signale, compte tenu des problèmes de stationnement dans le site classé de l'ancienne école des Vétérinaires, qu'il est à

craindre que ce projet, ne constitue une source de problèmes de stationnement supplémentaire.
L'éventuelle possibilité de stationner dans le périmètre de l'Ecole vétérinaire n'est pas acceptable.
La CRMS demande de réétudier le problème du parking.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : B.D.U. – D.M.S. : Mme E. de Sart.

ANNEXE : Historique du dossier

Un permis d'urbanisme initial (référence 01/PFU/189378) a été délivré le 11/03/2010. L'objet de ce premier projet était la construction d'un complexe résidentiel avec rénovation de certaines parties existantes. La construction du nouveau bâtiment avait lieu sur un terrain plus restreint (adresse : rue docteur Kuborn 6-8) que le projet qui est l'objet de la demande actuelle (+ rue docteur Kuborn 10).

Le 21/11/2011 une prorogation du permis d'urbanisme (référence 01/PFU/189378) de un an a été octroyée.

Le 30/07/2013 un permis modificatif (référence 01/PFU/472053) modifiant le permis réf : 01/PFU/189378 a été délivré ; ce permis était valable jusque 31/03/2014. La Maison du Répétiteur (faisant partie des bâtiments de l'ancienne école des Vétérinaires, et classée extérieurement) devait être rénovée et transformée à l'intérieur en 2 appartements; accolé à ce bâtiment un complexe de 40 habitations devait être construit.

Visites sur place par le Service Inspections et Sanctions Administratives le 10 juin, le 16 et le 19 septembre 2016. Constatations que les travaux n'avaient toujours pas avancés de manière significative : les travaux de rénovation de la Maison du Répétiteur étaient quasiment achevés mais les travaux de construction du complexe d'appartements ont seulement débuté le 9 septembre 2016. Les deux éléments du permis, à savoir, la rénovation d'une maison et la construction d'un complexe d'appartements sont considérés comme dissociables, de sorte que les permis précités sont périmés pour ce qui concerne la construction du complexe d'appartements. Il en résulte que les travaux de terrassement et de fondations réalisés constituent des infractions urbanistiques.

L'ordre verbal d'arrêt des travaux a été donné le 20 décembre 2016 aux propriétaires du terrain concerné. L'ordre d'arrêt des travaux a été envoyé par recommandé par le Service Inspections et Sanctions Administratives le 23/12/2016.

Deux réunions ont eu lieu suite à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme actuelle : le 08/12/2016 et le 24/03/2017.

Le dossier de demande actuel nous apprend que le 05/09/2014, une société (SA REOS) a acquis en pleine propriété la parcelle 326Z2. Un accord a été conclu après ceci avec la SPRL IMMOFER, propriétaire de la parcelle voisine cadastrée 327G14, en vue de développer un projet commun. Le projet initial de la SA REOS concernant la construction de 57 appartements et d'une crèche est dès lors abandonné en janvier 2016.

La SA REOS et la SPRL IMMOFER se sont associées à la SA BPI pour reconsidérer le développement d'un projet sur les parcelles 326Z2 et 327G14, excluant la parcelle 326Y2 (comprenant la « Maison du Répétiteur », faisant pleinement partie de l'ancienne École des Vétérinaires).