

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
Direction des Monuments et Sites  
Monsieur Thierry WAUTERS  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 01/PFU/637644  
EDS-2003-0017/61/2017-225PR  
N/Réf. : JMB/AND20006\_620  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : ANDERLECHT. Site de l'ancienne Ecole vétérinaire : bâtiment 13. Remplacement de la quasi-totalité des châssis et création de 2 nouvelles baies ; percement d'un mur porteur pour réaménager les différents niveaux (régularisation).**

**Avis conforme de la CRMS.**

*Dossier traité par Emanuelle de Sart*

En réponse à votre courrier du 13/04/2018, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserves** émis par notre Assemblée en sa séance du 18/04/2018.

*L'arrête de l'exécutif de la Région de Bruxelles-capitale du 12/12/2013 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.*

La demande concerne le Bâtiment 13, anciennement l'annexe Anatomie.

**L'avis conforme porte sur :**

1. Le remplacement à l'identique de la plupart des fenêtres et des portes (à l'exception de deux châssis récents au sous-sol), avec placement de double vitrage ( $U_g < 1,1W/m^2K$ ) et amélioration de l'étanchéité à l'air. Les châssis à remplacer sont des châssis en bois d'origine, et sont dotés de simples vitrages. Le maître d'ouvrage parle de « défauts importants » : la présence de simples vitrages, l'étanchéité à l'air peu satisfaisante, portes non-sécurisantes, état délabré de la porte d'entrée.

La réalisation d'une amenée d'air naturelle via la quincaillerie des nouveaux châssis (quincaillerie multi-positions), dans le cadre de l'installation d'un système de ventilation (de type C).

2. L'agrandissement de deux baies hautes existantes en façade sud-ouest, permettant un meilleur apport de lumière naturelle dans le séjour. Les nouveaux seuils et linteaux extérieurs seraient en pierre bleue ciselée, à l'image des baies existantes. Ce poste ne présente pas d'étude de stabilité. La note explicative précise que ces agrandissements seraient étudiés et dimensionnés par un bureau d'étude de stabilité avant leur mise en œuvre. Cette intervention connaît des précédents sur des bâtiments semblables sur le site de l'Ecole vétérinaire. Le bâtiment 17, presque identique à celui visé dans la demande actuelle, présente des agrandissements d'ouvertures tels que proposés.

3. Eventuellement la pose d'une sortie de ventilation en toiture en zinc pour la ventilation mécanique. Cette intervention ne serait nécessaire qu'au cas où l'extraction d'air ne peut se faire via le conduit de cheminée existant. Cette possibilité pourrait seulement être étudiée et confirmée lors des travaux.

**Avis CRMS :**

-La CRMS ne peut accepter le remplacement de la quasi-totalité des châssis en bois et demande de tout mettre en œuvre pour une restauration. Les seuls éléments mis en avant dans le dossier pour prouver leur mauvais état physique sont quatre photos de la porte d'entrée. Celle-ci montre que le système de fermeture a été adapté plusieurs fois et que le résultat n'est pas qualitatif. La CRMS demande qu'un menuisier spécialisé remette en état cette porte et les autres châssis en bois d'origine dont le remplacement est envisagé. Par exemple, des greffes locales, en essence de bois identique, ne seraient même plus visibles car les châssis sont peints. Il faut noter que les châssis de la grande majorité des autres bâtiments situés dans le site classé ont également été restaurés et non remplacés. Des réparations locales ont été effectuées (telle que le remplacement de rejets d'eau ou de pièces d'appui) ainsi qu'une remise en peinture en couleur gris clair. Le vitrage simple existant a été remplacé par un double vitrage fin.

-La CRMS estime que le double vitrage proposé est trop performant pour être mis en œuvre dans un ancien bâtiment, sans isolation thermique dans les murs extérieurs, sans système de ventilation naturelle et avec des problèmes d'humidité existants. L'épaisseur du vitrage proposé est également trop importante pour qu'il soit placé dans les châssis existants. La CRMS préconise un double vitrage fin, avec une valeur U adaptée à celle des murs extérieurs, afin d'éviter des problèmes de condensation. Elle demande de veiller à placer un intercalaire de couleur foncée pour éviter que celui-ci ne soit trop visible.

-La CRMS est favorable au principe de création des deux nouvelles baies, c'est-à-dire à l'agrandissement des deux baies hautes existantes en façade sud-ouest. Toutefois, les détails des châssis proposés sont de type 'standard' et cette option ne peut être considérée comme un châssis « à l'identique ». La CRMS demande que les détails et l'essence de bois des nouveaux châssis respectent scrupuleusement les châssis d'origine (et encore en place quasi partout sur le site), et le vitrage mis en œuvre dans ces nouveaux châssis devra être identique à celui appliqué dans les châssis à restaurer.

-La CRMS précise que la teinte de finition des châssis ne pas être du « gris-vert » comme mentionné dans le dossier, mais doit correspondre exactement à la teinte gris clair mise en œuvre sur les châssis restaurés dans le reste du site de l'Ecole vétérinaire.

-La CRMS demande de vérifier que les anciens systèmes de drainage et d'évacuation d'eau, des tuyaux creux en fonte permettant d'évacuer les eaux ascensionnelles et de tempérer d'éventuelles fluctuations du niveau de la nappe phréatique, ne sont pas obstrués actuellement, et de veiller à ne pas les interrompre en réalisant les tranchées périphériques.

-Si une nouvelle sortie de ventilation en toiture s'avère nécessaire, donc au cas où l'extraction d'air ne peut se faire via le conduit de cheminée existant, la CRMS demande qu'une proposition, acceptable au plan patrimoine, soit présentée et validée par la DMS préalablement à la mise en œuvre.

-La CRMS n'approuve pas les installations de ventilation prévues dans les nouveaux châssis puisque le remplacement des châssis en totalité n'est pas acceptable. Le système de ventilation devra donc être adapté.

**L'avis non-conforme porte sur les parties non protégées (intérieur) :**

1. Deux percements dans un mur porteur intérieur pour réaménager les différents niveaux :
  - a. le percement d'une baie au sous-sol, dans le prolongement de l'escalier existant, afin d'améliorer la circulation entre les différentes pièces et l'apport de lumière naturelle ;

- b. le percement d'une baie dans le mur porteur central au rez-de-chaussée afin de réaménager la cuisine.

Ce poste n'est pas accompagné d'une étude de stabilité. La note explicative précise que les percements seront étudiés et dimensionnés par un bureau d'études de stabilité avant leur mise en œuvre.

## 2. Aménagements intérieurs :

- a. niveau -1 : percement dans le mur porteur pour donner accès direct depuis l'escalier au corridor menant aux espaces de vie ; installation d'une toilette, d'une salle de bain et d'une buanderie ; aménagement d'une chambre et d'un bureau ;
- b. niveau 0 : renouvellement de la cuisine ; création d'un percement dans le mur porteur intérieur entre la cuisine et le séjour ;
- c. niveau +1 : renouvellement de la salle de bain ; aménagement d'espaces de rangement à côté de la chambre existante.

La superficie de plancher existante est de 69,3 m<sup>2</sup>, après travaux cette superficie deviendrait 74,5 m<sup>2</sup>. L'augmentation de la superficie se situe au premier étage, notamment au sud-est de ce niveau où un vide n'a pas été mis en œuvre. La CRMS précise que les informations concernant les superficies données dans le formulaire statistique ne correspondent pas à celles du formulaire de demande de permis. La CRMS demande de rectifier cette différence.

## 3. Rénovation des trois murs situés contre terre pour régler le problème d'humidité au niveau du sous-sol :

- a. réalisation de tranchées périphériques jusqu'aux fondations ;
- b. injection de produit pour contrer l'humidité ascensionnelle dans le fond des murs mis à nu ;
- c. cimentage hydrofuge des murs ;
- d. pose d'un isolant (polystyrène extrudé) de 6 cm ;
- e. pose d'une membrane d'étanchéité et d'une membrane géotextile drainante ;
- f. pose d'un drain périphérique et raccordement à l'égouttage ;
- g. fermeture des tranchées après travaux.

## 4. Réfection de la chape de sol au sous-sol :

- a. intégration d'un isolant (polystyrène extrudé) de 7 cm.

## 5. Installation d'un système de ventilation (de type C) :

- a. en plus de la réalisation d'une amenée d'air naturelle via la quincaillerie des nouveaux châssis (voir plus haut), il est prévu l'extraction d'air mécanique dans tous les locaux humides de la maison via le conduit de cheminée existant.

### **Avis CRMS :**

-La CRMS n'émet pas d'objection quant à la création des deux percements dans le mur porteur intérieur. Les dimensions de ces percements sont limitées et ceux-ci amélioreront le fonctionnement interne et l'apport de lumière naturelle.

-Le reste des aménagements intérieurs ne soulèvent pas de remarques de la part de la CRMS.

-Concernant les interventions des trois murs situés contre terre : la CRMS n'est pas convaincue par l'efficacité des injections dans des murs avec du produit pour contrer l'humidité ascensionnelle. Au

sujet de l'humidité ascensionnelle, il faudra d'abord vérifier si les tuyaux en fonte ne sont pas bouchés et étudier la possibilité de les sauvegarder en cours de chantier.

La CRMS est toutefois consciente qu'un réel problème d'humidité existe au niveau -1, comme dans tous les niveaux souterrains des bâtiments du site de l'Ecole vétérinaire. Elle suggère d'étudier d'autres possibilités pour lutter contre ce problème d'humidité.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. E. de Sart (DMS), A. Even (DU)