



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction Générale  
**Madame Bety Waknine**  
**Directrice Générale**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2003-0017/69/2018-382PR (corr. DPC : Emanuelle de Sart)  
Réf. NOVA : 01/PFU/1718283 (corr. DU : )  
Réf. CRMS : AA /AND20006\_660\_Veterinaire\_GdeClinique  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 11-09-2020

**Objet : ANDERLECHT. Rue des Vétérinaires, 45 – Ancienne école vétérinaire – « Grande Clinique »**  
Demande de permis unique pour Transformer la "Grande Clinique" en y aménageant 18 logements et 17 emplacements de parkings

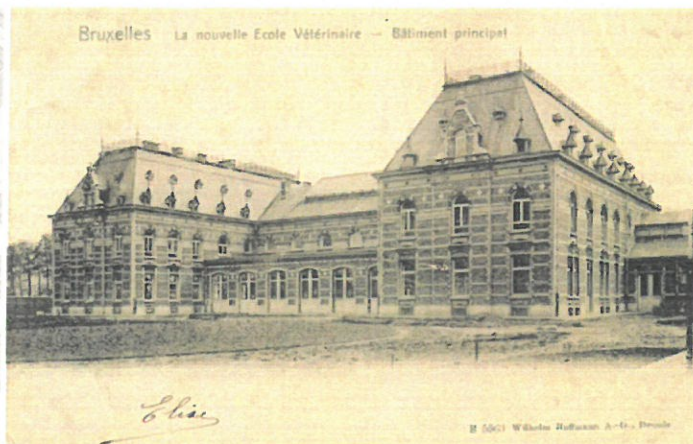
**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale,  
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 14/08/2020, reçu le 14/08/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 02/09/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/02/1990 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. Ainsi, seul l'extérieur de la Grande Clinique est classé. Le complexe de l'ancienne école vétérinaire se situe également en ZICHEE.

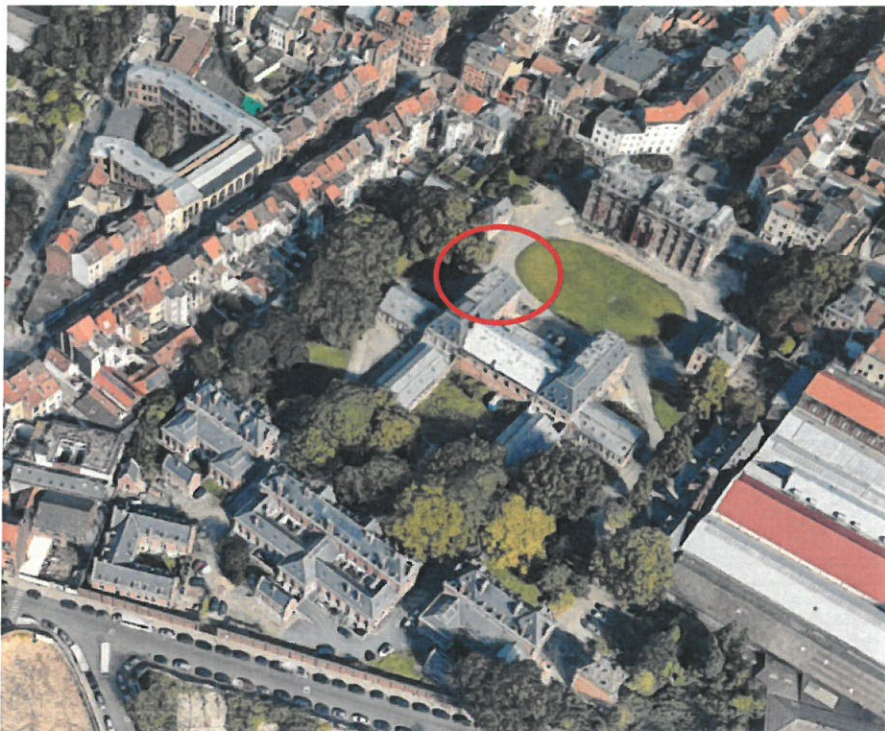


## Historique et description du bien

L'objet de la demande est le complexe surnommé « bâtiment 1 » ou « Grande Clinique ». Cet édifice est un élément central dans le site de l'ancienne école vétérinaire de Cureghem. Ce site d'environ 4 ha comprenait à l'origine 19 bâtiments, qui furent conçus par l'architecte F. Seroen, construits à partir de 1903 et inaugurés en 1910.

Toutes les façades sont de style néo-renaissance flamande, conformément aux conceptions architecturales de l'époque, caractérisées par un retour au passé. Les bâtiments sont en pierre blanche d'Euville ou en brique du canal (selon qu'ils donnent ou non sur la rue) avec un soubassement en pierre bleue.

En 1965, l'école devient faculté. Quatre ans plus tard, elle est intégrée à l'Université de Liège. En 1991, la faculté décide de quitter Anderlecht. Cette décision marque la fin de la fonction « historique » du site et de ses bâtiments. Depuis lors, les différents immeubles ont été vendus séparément, la plupart pour abriter des logements. L'aile centrale de la Grande Clinique, qui constitue l'objet de cette demande, est un des derniers éléments non-restaurés et réhabilités du site<sup>1</sup>.



Localisation de l'aile centrale de la Grande Clinique  
au sein du site de l'ancienne école vétérinaire.  
© Google Maps, 2018.

## Historique de la demande

En 2012, la CRMS a été interrogée sur un projet de rénovation et réaffectation de la partie centrale de la Grande Clinique prévoyant la création de 28 logements, d'un centre de bien-être et d'un parking souterrain comptant 28 emplacements accessible via une rampe depuis le site classé. Après une demande de complément d'information, elle a rendu, en séance du 18/07/2012, un **avis conforme favorable sous réserves** (GM/AND2.6/s.520DU). Le permis d'urbanisme a été délivré le 10/06/2013 (01/PFU/276985). Toutefois, les travaux décrits dans ce permis n'ont pas débuté dans la période légale, et le permis n'est aujourd'hui plus valable.

<sup>1</sup> RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « École vétérinaire de Cureghem », dans *Inventaire du patrimoine naturel*, [<http://arbres-inventaire.irisnet.be/sites.php?id=69>], consulté le 27/11/18.



En 2018, la copropriété a introduit un projet d'aménagement du site (01/PFU/617436), analysé par la CRMS en sa séance du 28/03/2018. L'Assemblée a émis un **avis conforme défavorable** (AA/AND20006\_619). En effet, elle estimait « que le réaménagement du site ne pouvait être approuvé tel que proposé puisqu'il suppose la dispersion, en surface, de 116 places de stationnement, majoritairement au droit des espaces verts ». En ce qui concerne le stationnement,

**« La Commission demande, dès lors, de revoir le parti général d'implantation des véhicules. Elle invite prioritairement à réétudier les possibilités de parking en sous-sol car cette option, si elle est étudiée sans occasionner de risque pour la stabilité des bâtiments et que son accès est bien pensé, libère le site des voitures. Elle est la plus valorisante pour le site d'un point de vue patrimonial.**

**Si l'aménagement en surface devait toutefois être retenu, la CRMS demande d'étudier des implantations par poches de 5 à 15 voitures (pas de dispersion dans tout le site) selon l'espace disponible en privilégiant des endroits discrets libérant au maximum les espaces verts (pas de stationnement le long des allées qui bordent les zones vertes). Les poches devraient être organisées dans le respect des caractéristiques fortes et structurantes du site, y compris de ses perspectives, idéalement sans faire la distinction commun / privé.**

*La CRMS conseille d'étudier les possibilités suivantes : le long du mur de fond, au droit de l'ancienne crèche, dans le pli des ailes de la grande clinique, à l'arrière de la grande clinique, de part et d'autres des entrées, ... Elle demande de veiller à l'intégration paysagère de ces parkings, ce qui constitue une condition sine qua non pour leur intégration dans le site. » (avis AA/AND20006\_619, p. 4)*

Entretemps, l'édifice de la Grande Clinique a été vendu à un nouveau propriétaire qui, en amont de la demande de permis qui fait l'objet du présent avis (qui vise à Transformer la "Grande Clinique" en y aménageant 18 logements et 17 emplacements de parkings) a sollicité auprès de la CRMS un avis préalable qu'elle a rendu en séance du 14/11/2018. Cet avis portait sur la réhabilitation de l'aile centrale de la Grande Clinique prévoyant la création de 20 logements et de 38 (18 + 20) emplacements de parkings.

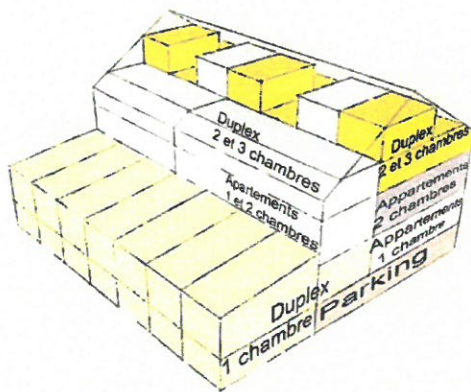
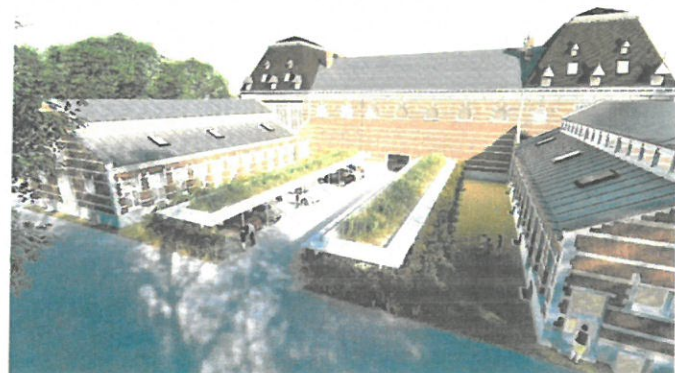


Schéma répartition des logements  
au stade de l'avis de principe rendu le 14/11/2018  
Illustration issue du dossier de demande.



Projection aménagement possible du parking extérieur  
au stade de l'avis de principe rendu le 14/11/2018.  
Illustration issue du dossier de demande.

Cet avis préalable (14/11/2018) se résumait comme suit :

*La CRMS se réjouit de la décision du nouveau maître d'ouvrage de ne plus créer le parking souterrain tel que prévu dans le permis délivré (01/PFU/276985) mais non mis en œuvre. Elle soutient le projet d'installer 18 places de parkings intérieures dans la partie arrière du rez-de-chaussée, d'autant que cette solution permet de conserver la façade arrière largement aveugle et d'utiliser valablement la porte centrale. La Commission approuve également les 20 places projetées à l'arrière de la Grande Clinique ; elle avait elle-même pointé cet emplacement dans son avis du 28/03/2018. Par contre, elle est défavorable à la matérialisation proposée dans la projection 3D, qui aurait un impact trop important dans le site. L'Assemblée n'approuve ni l'écran, ni la toiture végétalisée, et suggère de réfléchir à un traitement paysager plus sobre et*



moins invasif (arbres taillés en toit, auvent à profil métallique fin sans végétalisation, haies taillées d'1,40 m maximum, etc.).

Par ailleurs, la CRMS insiste sur le fait que ces 38 emplacements de parking devront être comptabilisés dans le total de places autorisées sur le site de l'ancienne école vétérinaire, et donc soustraits au projet d'aménagement développé par la copropriété. Dans le même ordre d'idée, les places de stationnement excédentaires doivent explicitement être mises à disposition des visiteurs ou d'autres habitants du site.

En ce qui concerne les logements, la Commission s'interroge sur la répartition des appartements telle que projetée dans le schéma. Ceux-ci ne sont pas traversants et supposent dès lors le percement de nombreuses baies au sein de la façade arrière de la Grande Clinique, qui se caractérise architecturalement par son caractère aveugle. La CRMS réserve donc son avis quant à la répartition des appartements en fonction de la manière dont ceux-ci interviendront dans l'enveloppe classée.

Le dossier a fait l'objet de plusieurs réunions préalables (auxquelles la CRMS n'a pas été associée) en dates des :

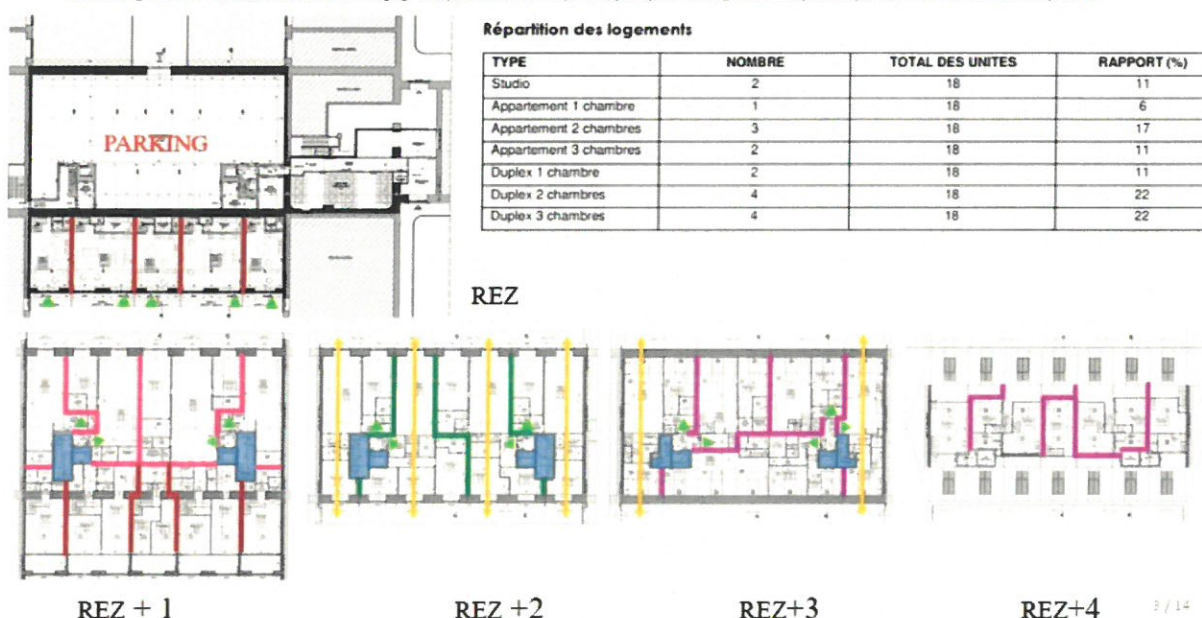
- 19/06/2018 en présence du maître d'ouvrage, la Direction de l'Urbanisme (S. Buelinckx, A. Even) et la Direction des Monuments et Sites (M. Vanhaelen, E. de Sart) ;
- 13/09/2018 en présence du maître d'ouvrage, la Direction de l'Urbanisme (S. Buelinckx, A. Even) et la Direction des Monuments et Sites (M. Vanhaelen, E. de Sart) ;
- 06/03/2019 en présence du maître d'ouvrage, la Direction de l'Urbanisme, la Direction des Monuments et Sites (E. de Sart) et la Commune d'Anderlecht.

### Analyse de la demande

Le projet consiste à transformer la partie centrale du bâtiment principal (« Grande Clinique ») de l'ancienne école des vétérinaires en 18 logements. Il prévoit également la création de 17 places de parkings intérieurs dans la partie arrière du rez-de-chaussée. Le projet a la volonté de préserver au maximum la situation et l'esthétique originelle du bâtiment et d'inscrire les nouvelles interventions dans le respect de celle-ci.

### CRÉATION DE 17 EMPLACEMENTS DE PARKING INTÉRIEURS & 18 APPARTEMENTS (6 TRAVERSANTS)

*NB : Parkings extérieurs : le demandeur abandonne cette proposition, car une demande de permis séparée pour l'aménagement de 116 places de parkings dans le site est en cours en parallèle*



Compilation et annotations par la CRMS (couleurs) d'illustrations issues du dossier de demande

Les 18 unités de logements, de taille et type varié (6 d'entre-deux sont traversants) s'organisent comme suit :

- 5 duplex dans le volume avant du bâtiment afin de profiter des hautes baies vitrées existantes, donnant sur la cour d'honneur ;
- la partie restante du volume (qualifié de « volume bas » dans la demande), entre le parking et la dalle existante, est aménagée en 2 appartements et 2 studios. Ces 4 logements donnent vers la cour arrière. Pour l'apport de la lumière naturelle ; il est proposé de créer 7 nouvelles baies, dans la continuité des fenêtres existantes ;
- au deuxième étage, 4 grands appartements traversants sont prévus, les ouvertures existantes dans chaque façade offrent suffisamment de lumière naturelle ;
- la partie supérieure (volume sous toiture) du bâtiment est aménagée en 5 duplex, profitant de tout le volume disponible sous le toit en pente.

L'installation de 2 cages d'ascenseurs est prévue. Les locaux complémentaires et parkings s'organisent de cette façon :

- au rez-de-chaussée de l'aile latérale droite, le projet prévoit la création d'un commerce dans l'entrée principale du bâtiment, un local poussette, et un local pour 28 emplacements vélo sécurisés ;
- 17 places de parkings seront implantées dans la partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment. Ces places seront organisées en 2 rangées de 10 et 7 places, avec une allée centrale de circulation. L'accès à ces parkings se fera via l'arrière du bâtiment, via une allée centrale de la cour située entre les 2 ailes plus basses de bâtiments.
- au sous-sol, le tout accessible par ascenseur, il est prévu des caves privatives, un local poubelles, un second local vélos de 13 places et des locaux techniques

Dans la demande d'avis de principe à la CRMS (émise en sa séance du 14/11/2018) il était prévu de créer 20 places de parkings à l'extérieur, dans la cour arrière, en disposant 10 emplacements de part et d'autre de l'allée centrale dans la 'cour'. Dans l'actuelle demande de permis d'urbanisme, le demandeur abandonne cette proposition, car une demande de permis séparée pour l'aménagement de 116 places de parkings dans le site (permis réf 01/PFU/617436) est en cours en parallèle et le demandeur ne souhaite pas interférer avec ce projet.

### Travaux structurels

La dalle du sol soutenue par des poutrelles métalliques et divisant le corps de bâtiment principal en deux volumes sera conservée.



Photo 5 - Travaux de scellement de la dalle existante.



Photo 6 - Charpente métallique supportant la toiture.

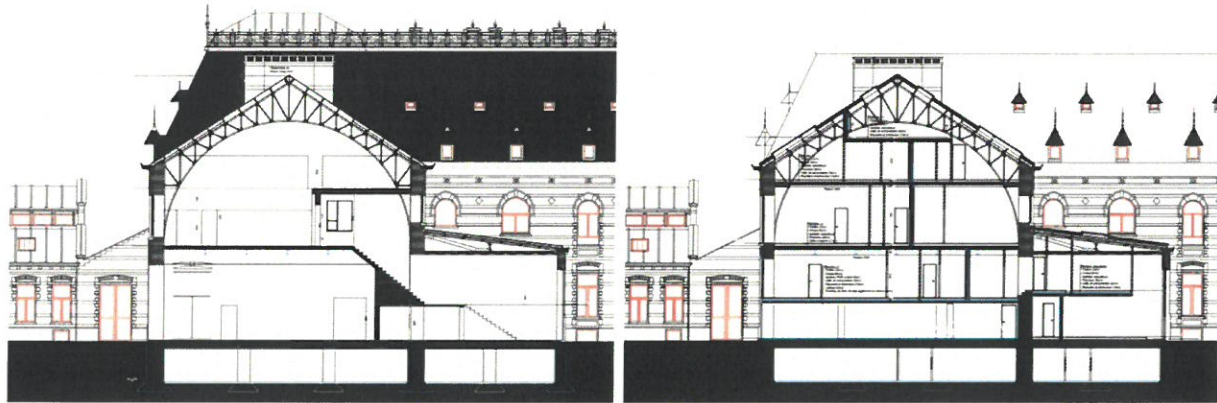
Illustrations issues du dossier de demande

La trame du bâtiment, constituée par le rythme des ouvertures dans les façades et celui des charpentes métalliques supportant la toiture, délimite 7 travées qui servent de base à la structure portante des trois nouveaux planchers, destinés à accueillir les nouveaux logements.



- un 1<sup>er</sup> plateau (prédalles en béton armé) entre la dalle du rez-de-chaussée et le premier étage. Ce plateau sera supporté par des poutres et des colonnes en béton armé.
- 2 autres plateaux (poutrains et entrevous) entre la dalle du premier étage et la grande charpente métallique existante. Ces niveaux seront supportés par des maçonneries portantes.

La surface intérieure existante du bâtiment concerné est 1619,2 m<sup>2</sup> ; la surface projetée sera 2733,3 m<sup>2</sup>. Il s'agit donc d'une augmentation de 1114,1 m<sup>2</sup>.



Coupe existante et projetée \_ illustrations issues du dossier de demande

Les caractéristiques géotechniques du site ne sont pas très bonnes (du point de vue stabilité) pour les couches supérieures du terrain :

- La nappe phréatique est présente à une profondeur de 3m ;
- Vers 5m de profondeur des couches de terrain très compressibles sont présentes ;
- Les premières couches aux capacités portantes correctes se situent vers les 10 mètres de profondeur.

Des sondages ont été réalisés pour connaître la composition des fondations du bâtiment : sous les briques sur chant formant le sol des caves, on retrouve du sable sur une épaisseur de 50 cm, ensuite un béton de propreté de 10 cm d'épaisseur, et directement sous ce béton le terrain naturel et la nappe phréatique. Les sondages ont donc indiqué des fondations superficielles qui pourraient cependant être appuyées localement sur des pieux battus de type Franki.

Pour empêcher les tassements différentiels entre les différentes parties du bâtiment, des nouvelles fondations d'une profondeur de 10 m via jet grouting sont prévues. Les nouveaux ouvrages seront ainsi fondés sur un radier en béton armé et ancré dans les murs existants. Il est prévu de contrôler et traiter contre la corrosion toutes les structures métalliques, compléter les pièces manquantes, renforcer si nécessaire. Toutes les maçonneries existantes seront ragrées et rejointoyées si nécessaire, les vides éventuels seront comblés ;

### **Restauration de l'enveloppe extérieure (toitures et façades)**

Toutes les façades des bâtiments qui constituent l'ancienne école des Vétérinaires dans le site classé (sauf le 'bâtiment 10' qui n'est pas d'origine, et le bâtiment appelé 'Administratif' qui possède 3 façades en pierres blanches) sont en maçonnerie de briques rouges, bandeaux en pierre blanche, éléments décoratifs tels que des carreaux en ciment, des modillons en pierre blanche, des encadrements d'ouvertures en pierre bleue taillée. Les menuiseries sont en bois... le tout est conçu pour former un ensemble homogène.

Les 2 façades de la partie centrale de la 'Grande Clinique' ont été endommagées par le démontage d'anciennes installations (toiture façade arrière). Elles présentent également des traces de décollement de carreaux de ciment, des traces de végétation, un état de non-entretien général, des taches blanches de sels dans la maçonnerie dûes à des infiltrations d'eaux...

Contrairement aux autres bâtiments dans le site, la toiture de la partie centrale de la 'Grande Clinique' était recouverte de zinc et non d'ardoises. Une très grande verrière illuminait le centre du bâtiment de façon zénithale. Cette verrière n'existe plus actuellement, et le maître d'ouvrage ne souhaite pas la reconstruire.





Photo 3 - Façade avant



Photo 4 - Façade arrière

Illustrations issues du dossier de demande

Les interventions de restauration prévues sont les suivantes :

- Toutes les maçonneries existantes en briques seront ragréées et rejointoyées si nécessaire, les vides éventuels seront comblés ;
- Au droit d'anciennes jonctions de volumes bâtis disparus aujourd'hui, les maçonneries seront restaurées dans la continuité des ouvrages existants ;
- Les éléments en pierre seront également remis en état (bandeaux, encadrements,...) ;
- Les façades seront « nettoyées » par différentes techniques adaptées à la nature des matériaux ;
- Les carreaux de ciment manquants seront recherchés/reproduits et complétés (nb : la plupart des bandeaux de carreaux de ciment du site ne résistent pas - cela pourrait être dû à l'utilisation d'un mortier inadéquat et/ou à une mise en œuvre entraînant un défaut d'adhérence- et plusieurs éléments sont désormais manquants) ;
- Le maintien des caissons, voliges et des structures métalliques de la toiture existante est prévu ; ainsi que la restauration et le remplacement local d'un élément si nécessaire, à l'identique ;
- Tous les solins et les raccords de noues des toitures seront refaits conformément à la situation historique ;
- La remise en état des corniches et des chéneaux est prévu ;
- Le contrôle et restauration des cheminées est prévu.
- Le renouvellement des menuiseries extérieures par des ouvrages en bois (chêne européen peint dans la même teinte que celle des menuiseries du site) équipés de double vitrage ;

### **Modifications dans l'enveloppe classée**

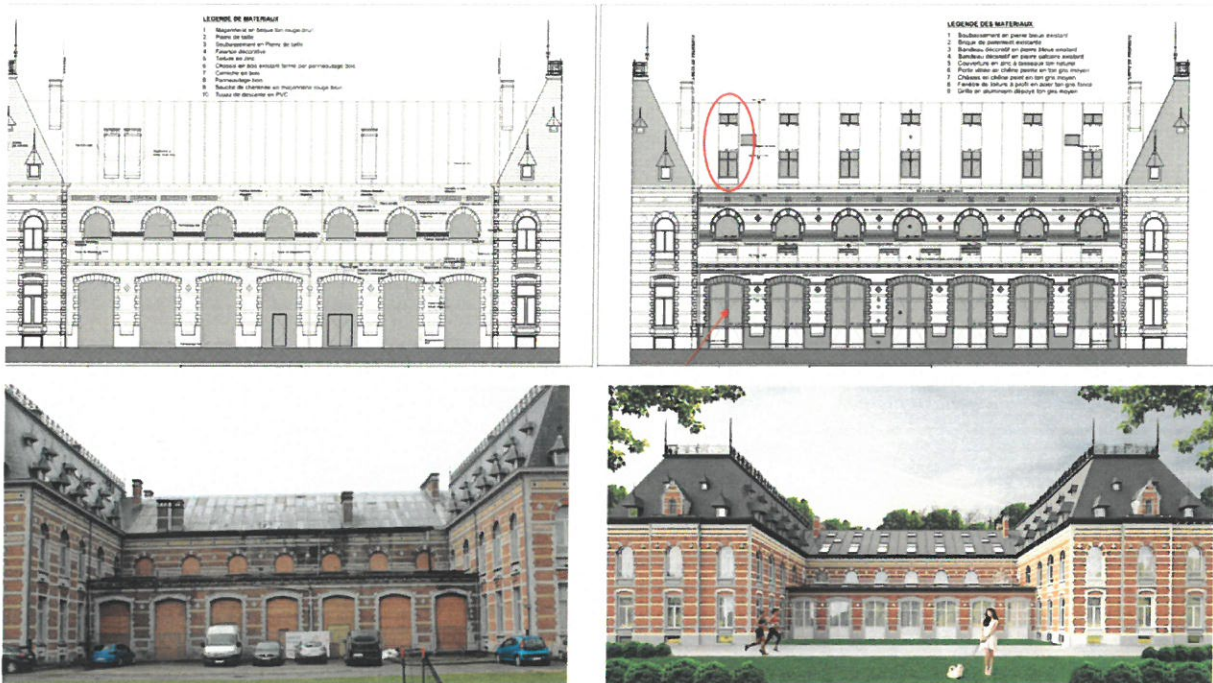
Le volume sous toiture sera aménagé en 5 duplex. Pour obtenir un maximum de luminosité dans ces 5 logements, il est prévu d'intégrer 40 ouvertures (type tabatière – 'CAST') dans les 2 pentes du toit, sans interférer avec la structure métallique existante et à maintenir. 3 cheminées sont démolies en façade avant.

Les 4 logements prévus entre le parking au rez-de-chaussée de la partie arrière, et la dalle existante donnent vers la cour arrière et nécessitent un apport de lumière naturelle. La façade arrière n'a pas d'ouvertures à cet endroit. Il est proposé de créer 7 nouvelles baies, dans la continuité des fenêtres existantes au niveau supérieur. Elles seraient équipées de châssis en bois, à peindre dans la même teinte que celle de tous les autres châssis. L'agrandissement (suppression de certaines allèges au premier étage) de certains percements (baies) en façade arrière est également prévu.

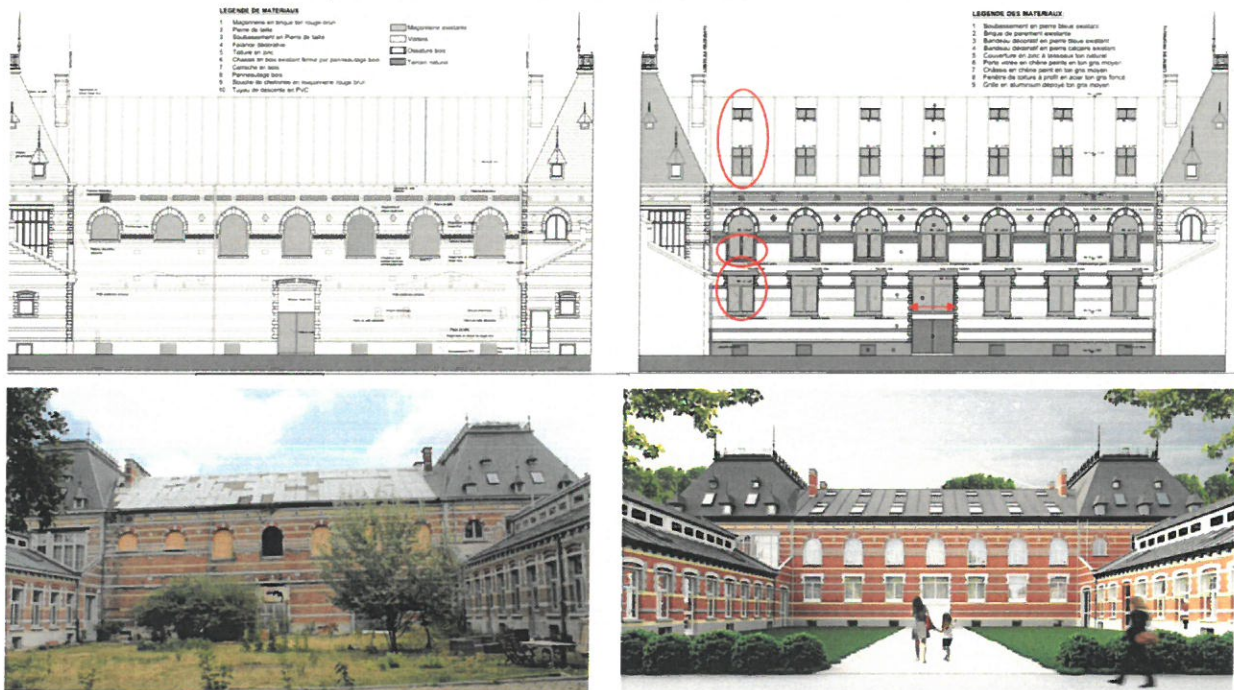
L'accès aux 17 places de parking implantées dans la partie arrière du rez-de-chaussée se fera par l'arrière du bâtiment, via une allée centrale de la cour située entre les 2 ailes plus basses de bâtiments. La grande porte centrale existante dans la façade arrière sera à cet effet élargie de 43 cm (largeur existante = 230 cm, largeur projetée = 273 cm) pour obtenir une ouverture suffisante pour donner accès à des voitures. Il semblerait, d'après une photo aérienne de 1930, qu'il existait alors une situation similaire, avec un chemin menant vers une porte centrale en façade arrière.



## FAÇADE AVANT – SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE



## FAÇADE ARRIERE – SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE



Illustrations issues du dossier de demande



## Avis

Le projet propose une offre de logements aux typologies variées en complément des logements affectés aux autres bâtiments du site. Cette nouvelle affectation s'organise dans le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment de la grande Clinique, de sa structure, de son ordonnancement, de son architecture mais aussi, plus largement de son site arboré. La CRMS s'en réjouit et soutient le projet, son affectation et les principes d'interventions sur les façades classées qu'elle juge bien cadrés pour rencontrer conjointement les nécessités d'usage et la valorisation du patrimoine. La Grande Clinique compte, avec le 'bâtiment 10' (pour lequel un permis d'urbanisme vient d'être délivré) parmi les derniers bâtiments à se trouver en état d'abandon nécessitant une requalification. Les propositions s'inscrivent dans une approche cohérente avec celles déjà exécutées sur les autres bâtiments du site.

La CRMS se réjouit aussi de la décision de renoncer au parking souterrain (autorisé dans le permis 01/PFU/276985) et estime que la création de 17 places de stationnement intérieures, dans la partie arrière du rez-de-chaussée, participera à une meilleure gestion des voitures dans le site qui pour le reste, sera évaluée dans le cadre du plan paysager en cours d'élaboration incluant l'aménagement de 116 places de parkings.

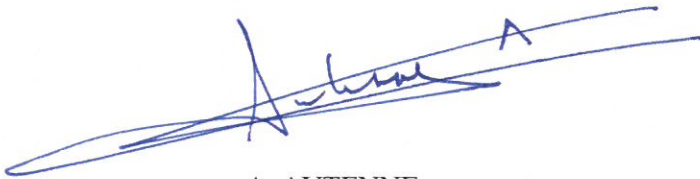
La CRMS rend donc un avis favorable sur le projet mais formule plusieurs conditions (les modifications en découlant devront être soumises à la DPC pour approbation) pour ce qui relève des interventions sur les façades et la toiture classées ;

- le mortier de rejointoyage sera identique à la composition des joints existants ;
- les briques à utiliser pour les comblements éventuels seront identiques aux briques existantes : nature, dimensions, teinte, texture ;
- les systèmes de fixation des carreaux de ciment devront permettre d'éviter de reproduire le problème récurrent, ailleurs sur le site, de détérioration/perte de carreaux ciment ;
- la matérialisation des encadrements (pierre de taille identique à celle des baies existantes) et des châssis (bois peint dans la même teinte que les châssis existants) devra être revue au bénéfice d'une facture contemporaine sobre et soignée. L'implantation, la taille des baies et les divisions de châssis des nouvelles baies suffisent en effet à garantir une intégration soignée, harmonieuse et équilibrée des nouvelles ouvertures dans la façade classée sans qu'il faille aller jusqu'à des reproductions « historicisantes » d'encadrements de baies et de profilés de châssis n'ayant jamais existé ;
- la matérialisation de la nouvelle porte n'est pas claire sur les documents graphiques, mais elle devra, comme pour les nouvelles baies être de facture contemporaine sobre et soignée, pour ne pas biaiser la lecture historique de la façade par un élément historicisant n'ayant jamais existé dans ces proportions ;
- l'harmonisation entre les différents documents devra être garantie. On relève en effet plusieurs discordances entre ceux-ci. C'est le cas, par exemple, entre les visuels et les élévations. A titre d'exemple (mais l'ensemble doit être vérifié), les bandeaux de pierre blanche et les lits de briques ne sont pas similaires sur le visuel 02 et sur la façade A3. Cela a des conséquences sur les proportions des nouvelles baies qui nécessitent d'être examinées. Dans le cas où les baies rejoignent le bandeau, les baies ont une proportion peut-être un peu trop grande par rapport à celles des baies du rez-de-chaussée. Laisser quelques tas de briques entre le seuil et le bandeau est peut-être une solution plus convaincante ? Il s'agit de vérifier cela sur des documents de relavés corrects. Il existe aussi des discordances entre la note d'intention et le cahier des charges. Le cahier des charges devra être adapté sur mesure (et tous les postes revus à cette fin) à la note d'intention (et pas l'inverse) et à la situation in situ et originelle (ex : zinc à tasseaux en toiture et non zinc à joints debout, menuiseries en chêne européen et non en afzelia, variante sur les types de double vitrage, erreur dans le cdc sur la nature des pierres ; copier-coller de cahier des charges d'autres projets...)
- intégrer sobrement et soigneusement, avec des modèles de qualité et sans aucun préjudice patrimonial, les prises et rejets d'air ainsi que les éléments d'évacuation des eaux pluviales ; ces dispositifs ne figurent pas sur les documents ;



- garantir la compatibilité, notamment en termes d'étanchéité, de fenêtre de type cast-PMR avec la faible pente de toiture du volume bas en façade avant et aligner les cast-PMR centraux au rythme des trois baies centrales (cf élévation façade avant) ;
- le dossier technique est parfois trop généraliste par rapport à la situation réelle et devrait être complété par des détails d'exécution à échelle ad hoc ainsi qu'un métré détaillé des travaux sur les parties classées ;
- les opérations de restauration seront à confier à un personnel qualifié et s'accompagner d'une identification précise sur le terrain (ex des pierres bleues ou pierres d'Euville, ...) préalablement à toute intervention ;
- des essais et fiches techniques des travaux sur les éléments classés seront soumis à l'approbation de la DPC

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP : Emanuelle de Sart, E. Demelene, [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels), Julie Vandersmissen [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels), Carine Vandersmissen, Maxime Badard, [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels), Sarah Lagrillère, Antoinette Coppieters