



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibault Jossart**  
**Directeur**

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

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2003-0017/66/ (corr. : Mmes E. de Sart et C. Leclercq)

Réf. DU : 01/pfu/676645 (corr. : Mme A. Coppeters)

Réf. CRMS : AA/ AND200006\_679\_Docteur Kuborn6a8et10

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 07/10/2021

Messieurs les Directeurs,

**Objet : ANDERLECHT. Rue Docteur Docteur Kuborn, 6 à 8 et 10 (arch. F. Seroen, 1903-1910).**

**Demande de permis unique portant la démolition d'un garage et la construction d'un bâtiment à rue de R+4 / R+5 et un immeuble en intérieur d'îlot de R+1 / R+3 avec un parking souterrain de 81 places et trois abris vélos en intérieur d'îlot, en partie sur le site classé de l'école des Vétérinaires, en vue d'y aménager 87 logements, des surfaces de bureaux et d'équipements..**

**Avis conforme de la CRMS**

En réponse à votre demande du 10 septembre 2021, reçue le 15 septembre 2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* formulé par notre Assemblée en sa séance du 29 septembre 2021.

*L'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 1990 classe comme monument les façades et les 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 parcelle 326z2 concernée par le projet empiète dans le site classé (à proximité directe de la Maison du Répétiteur). Le projet figure également en ZICHEE au PRAS. La rue Docteur Kuborn y est partiellement reprise comme espace structurant.*

**Rétroactes CRMS**

21/06/2017 : avis conforme défavorable (AA/KD/AND20006.606)

13/03/2019 : avis conforme favorable sous conditions (AA/KD/AND200006\_635\_Docteur Kuborn6a8et10)

27/11/2019 : avis de principe (AA/AND200006\_647\_Docteur Kuborn6a8et10)

**Objet de la demande**

La CRMS est interrogée, en application de l'article 177, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) sur des plans modificatifs suivant article 177/1 introduits en date du 12/05/2021 et du 01/09/2021 afin de répondre aux conditions de l'avis conforme de la CRMS du 13/03/2019 et de la commission de concertation du 01/04/2021

1/7

## Principales modifications du nouveau projet

En synthèse (pour le détail voir le dossier), les principales modifications apportées par rapport au projet antérieur, sont les suivantes

- Suppression du bloc III (remplacé par deux abris vélos et des plantations) ;
- Réduction des gabarits du bloc arrière en R+3 en descendant jusque du R+1 côté rue des Deux Gares ;
- Suppression de la crèche et ainsi de la liaison entre les deux blocs ;
- Suppression du passage vers l'intérieur d'îlot côté rue des Deux Gares ;
- Modification des matériaux de façade en briques rouges ;
- Diminution des surfaces de parking.

Un tableau de synthèse illustrant les différences entre les données essentielles du projet actuel par rapport au projet antérieur est présenté ci-dessous.

Différence	Projet actuel	Projet antérieur	Bilan
Diminution du nombre de logements	87 appartements dont <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 x 3 chambres</li> <li>▪ 27 x 2 chambres</li> <li>▪ 36 x 1 chambre</li> <li>▪ 12 studios</li> </ul>	109 appartements dont <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 13 x 3 chambres</li> <li>▪ 37 x 2 chambres</li> <li>▪ 40 x 1 chambre</li> <li>▪ 19 studios</li> </ul>	22 logements en moins
Diminution des surfaces de parking et du sous-sol	▪ 2.712 m <sup>2</sup>	▪ 3.342 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup> en moins
Diminution du nombre d'emplacements de stationnement	81 emplacements dont <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 motos</li> <li>▪ 6 PMR</li> <li>▪ 71 emplacements standards</li> </ul>	91 emplacements dont <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 PMR</li> <li>▪ 9 motos</li> <li>▪ 79 places standard</li> </ul>	10 emplacements en moins
Augmentation du nombre d'emplacements vélos	3 locaux vélos : 158 emplacements	3 locaux : 145 emplacements	13 emplacements vélos en plus
Suppression d'un bâtiment (bloc III) et modification des gabarits des autres bâtiments	2 bâtiments distincts Superficie totale hors-sol projet : 8.137,9 m <sup>2</sup>	3 bâtiments distincts + la crèche connectant deux des bâtiments Superficie totale projet : 9.771,4 m <sup>2</sup>	1.633,5 m <sup>2</sup> en moins

**Tableau 1 : Différences essentielles entre le projet actuel et le projet antérieur (ARIES, 2020)**

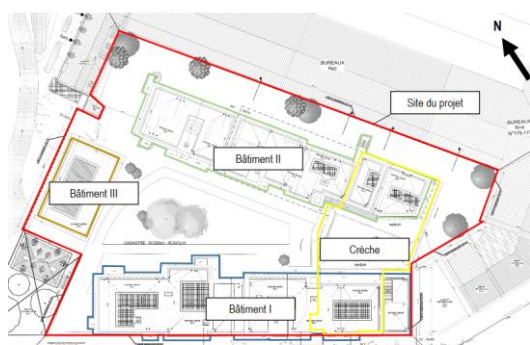


Figure 3 : Plan d'implantation du projet précédent (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, 2018)

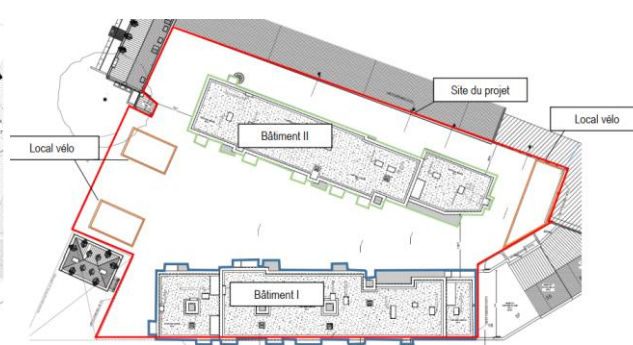


Figure 4 : Plan d'implantation du projet précédent (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, 2020)

## Avis de la CRMS

Par souci de cohérence et de clarté, la CRMS a analysé le projet au départ des 8 conditions qu'elle avait assorties à son avis conforme favorable sous conditions rendu en séance du 13/03/2019, lequel concluait :

« Par conséquent, après examen des plans définitifs et compte tenu de la présence du site classé et de l'évolution urbanistique du quartier et de la pression immobilière particulièrement intense dans cette zone de Bruxelles, la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions de :

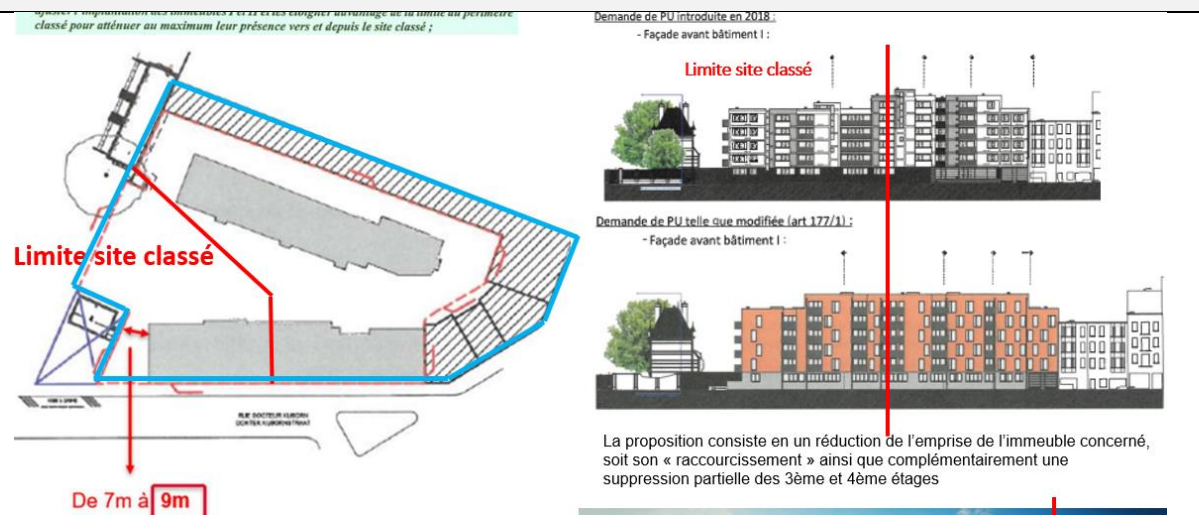
- [Condition 1] - ne pas construire l'immeuble III sur la parcelle classée du site 326z2 ;
- [Condition 2] - planter à son emplacement une masse végétale formée d'un bouquet d'arbres à hautes tiges et de belle allure pour former un écran de verdure et valoriser les vues vers et depuis le site des vétérinaires ;
- [Condition 3] - ajuster l'implantation des immeubles I et II et les éloigner davantage de la limite du périmètre classé pour atténuer au maximum leur présence vers et depuis le site classé ;
- [Condition 4] - opter pour une architecture contemporaine qui mise sur la bonne intégration des nouvelles constructions par l'usage de matériaux et de teintes de façade de qualité assortis à ceux de l'Ecole vétérinaire ;
- [Condition 5] - intégrer l'ensemble du projet 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 dans son environnement bâti immédiat ;
- [Condition 6] - renoncer à toute communication (en surface et souterraine) entre le site concerné par le projet et l'Ecole vétérinaire ;
- [Condition 7] - garantir la survie du tilleul ;
- [Condition 8] - réduire au maximum les portions du mur à démolir, considérant les modifications à apporter au projet. »

A l'analyse du projet modifié, la CRMS estime que les conditions 1, 2, 4 et 7 de son avis conforme rendu en mars 2019 ont été rencontrées et ne formule dès lors plus de remarques à leur sujet.

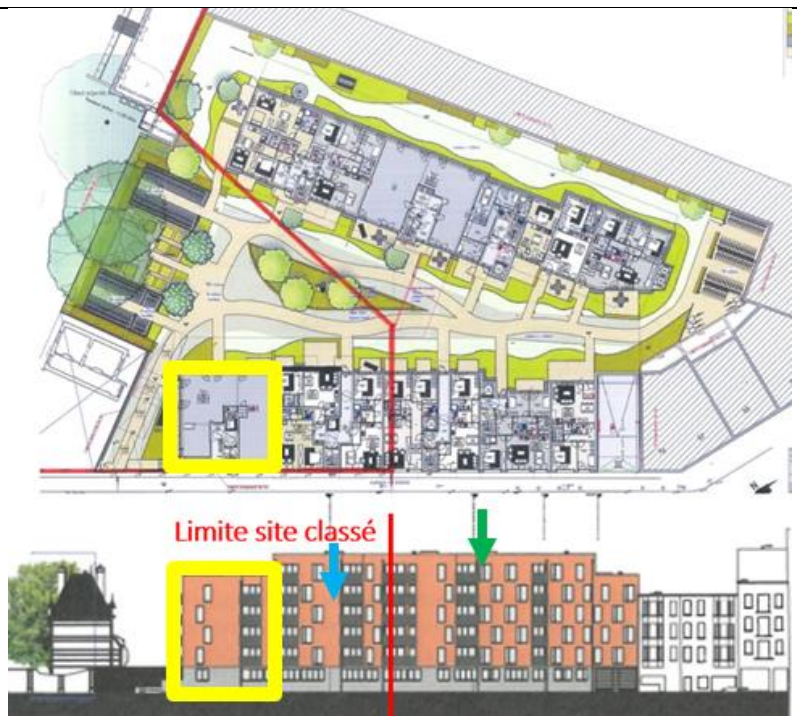
Par contre, les conditions 3, 5, 6 et 8 ont donné lieu à des ajustements à la marge du projet qui ne satisfont pas du tout la CRMS sur le plan patrimonial. Pourtant, depuis juin 2017 et dans tous les avis suivants (voir historique des avis), la CRMS insiste sur le respect du site classé comme paramètre indispensable du développement immobilier. Elle demande de préserver la lisibilité et l'autonomie urbanistique, architecturale et paysagère du site classé et de renoncer à des constructions imposantes et pénalisantes pour la lisibilité des bâtiments et du jardin de l'Ecole vétérinaire classé. Elle demande que le projet s'accompagne d'un réel 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 dans son environnement bâti immédiat. La nouvelle proposition reste – et c'est une constante depuis le démarrage du projet - motivée par une densité de programme, qui induit des gabarits et des implantations incompatibles avec la valeur et le contexte remarquable du site classé. Le projet demeure trop invasif par rapport au site.

La CRMS regrette que ses demandes, pourtant plusieurs fois exprimées, ne soient toujours pas rencontrées. Puisqu'il en est ainsi, elle a décidé de fixer les limites admissibles d'un point de vue patrimonial, pour garantir un développement immobilier ne portant pas atteinte au site classé et précise son avis de la manière suivante (ci-après, l'ordre des conditions est modifié pour faciliter la compréhension des points) :

**[Condition 3] : ajuster l'implantation des immeubles I et II et les éloigner davantage de la limite du périmètre classé pour atténuer au maximum leur présence vers et depuis le site classé**



Documents extraits du dossier de demande annotés par la CRMS comparant le permis 2018 et la demande telle que modifiée avec (en rouge) l'indication de la limite du site classé. Cette indication est approximative dans la mesure où elle a été reproduite sur des documents pdf du dossier.



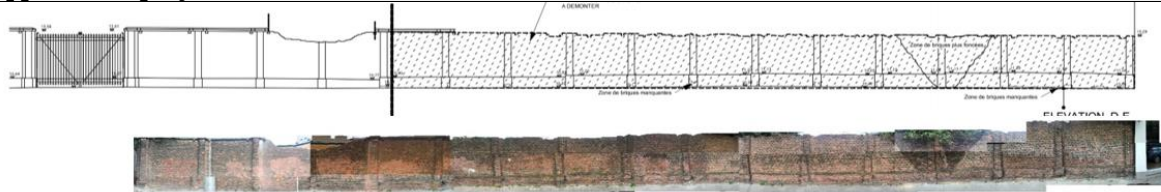
**Pour rencontrer la condition 3, la CRMS demande de :**

- renoncer - au minimum - à construire la partie gauche de l'immeuble I identifiée par la CRMS dans le cadre jaune ci-dessous,
- supprimer deux niveaux sur les immeubles subsistants dans le site classé (flèche bleue) ;
- réduire les gabarits hors site classé (flèche verte) pour ne pas avoir une césure abrupte entre les gabarits à réduire de deux niveaux dans le site classé (flèche bleue) et la suite de l'enfilade de façade (hors site classé) ;
- planter entre la maison du répétiteur classée et le bâtiment I (au droit du carré jaune) un arbre de 1ère grandeur pour former une transition de verdure entre le site des vétérinaires et celui du projet immobilier

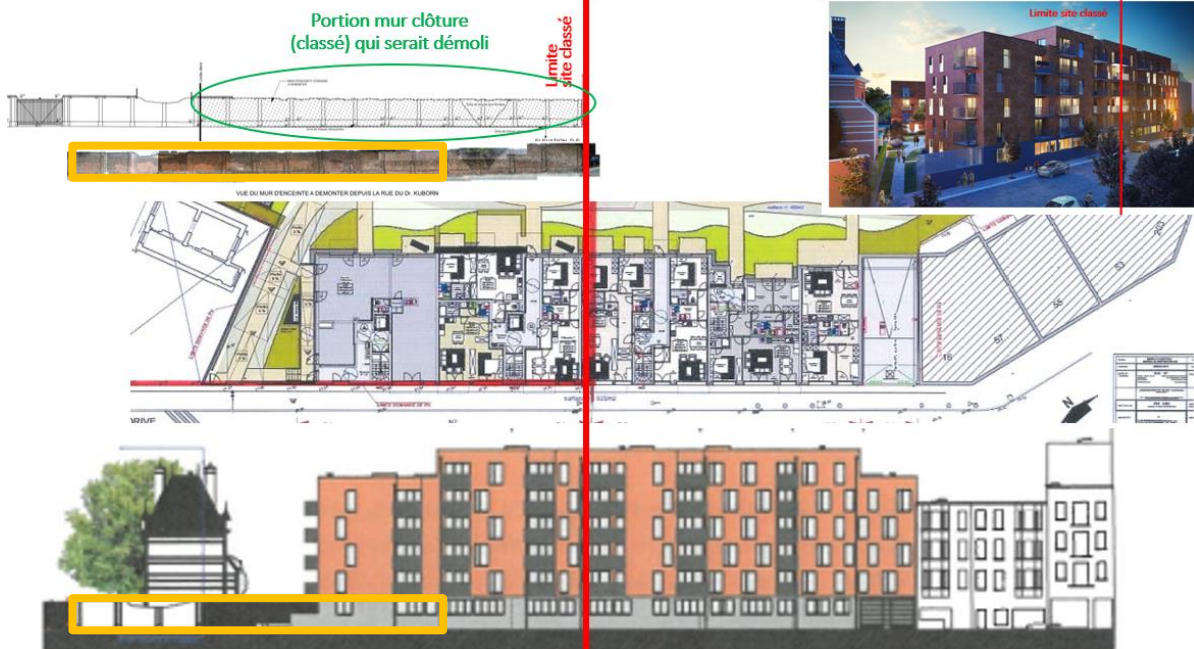
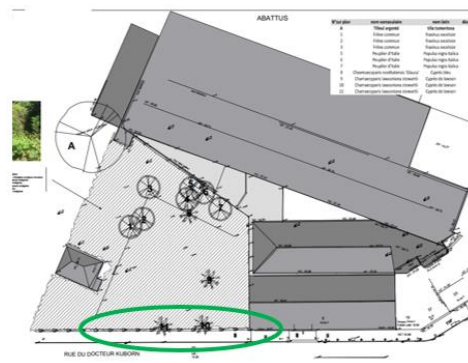
Documents extraits du dossier de demande annotés par la CRMS avec (en rouge) l'indication de la limite du site classé et en jaune, bleu et vert les correspondances utiles avec le texte de l'avis ci-dessus. Ces indications sont approximatives dans la mesure où elles ont été reproduites sur des documents pdf du dossier.



**[Condition 8] réduire au maximum les portions du mur à démolir, considérant les modifications à apporter au projet**



VUE DU MUR D'ENCEINTE A DEMONTER DEPUIS LA RUE DU Dr. KUBORN

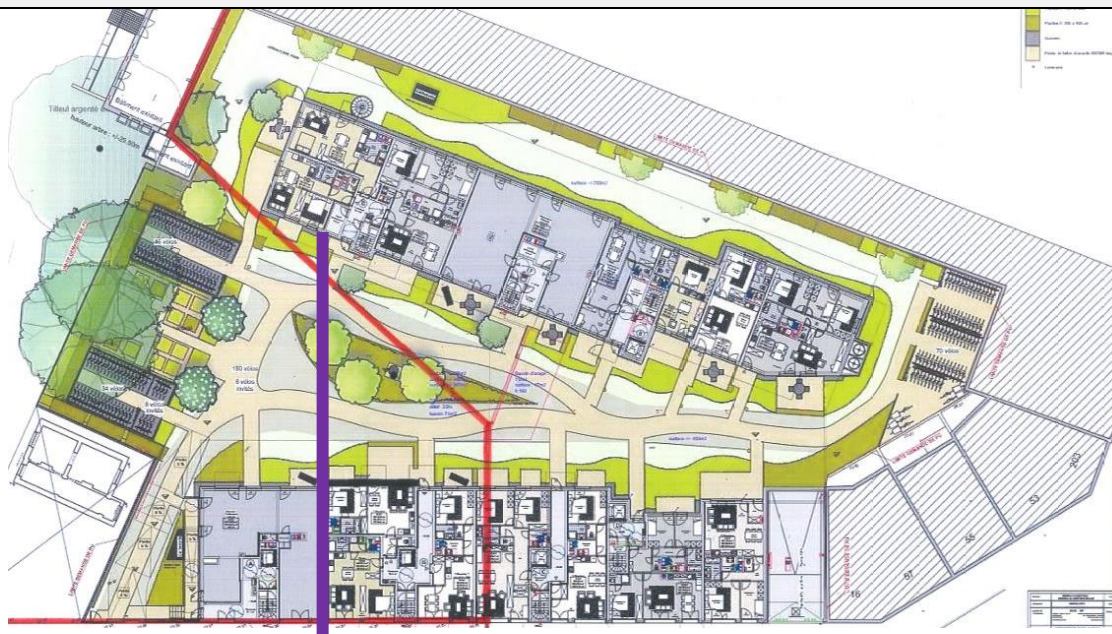


Documents extraits du dossier de demande annotés par la CRMS avec (en vert) l'indication approximative de la portion de mur à démolir et en rouge la limite du site classé. Ces indications sont approximatives dans la mesure où elles ont été reproduites sur des documents pdf du dossier. La CRMS fait remarquer et déplore que dans le dossier, aucune élévation de la situation existante intégrant le dessin du mur de clôture n'est mise en regard de la situation projetée. Pas plus que l'identification claire de la limite du site classé sur les plans de projet.

**La nouvelle proposition reste inacceptable en ce qui concerne la portion du mur de clôture à démolir (en vert ci-dessus) inchangée par rapport au dernier projet. Il s'agit d'une part importante d'un mur ancien (en maçonnerie de briques y compris le soubassement et couverture en pierre bleue) qui ceinture le site classé, et qui est parfaitement en accord avec sa typologie. Pour rencontrer la condition 8, la CRMS demande de maintenir et restaurer (voire reconstruire à l'identique - si l'état sanitaire l'impose) au minimum la portion de mur identifiée par ses soins en orange ci-dessus, ce qui correspond à la conservation (voire reconstruction) de 8 travées minimum de la portion actuellement vouée à la démolition. Ainsi, la demande d'assurer 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 dans son environnement bâti immédiat peut être rencontrée. L'intégration d'une grille, dans la typologie de celle du site classé, est permise si l'accès pompier le requiert. Ce point peut être vu avec la DPC. Hors périmètre, une partie du mur a déjà été démolie. La CRMS s'interroge sur la régularité de ces travaux ?**

**[Condition 5]** - intégrer l'ensemble du projet 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 dans son environnement bâti immédiat ;

**[Condition 6]** - renoncer à toute communication (en surface et souterraine) entre le site concerné par le projet et l'Ecole vétérinaire ;



Documents extraits du dossier de demande annotés par la CRMS avec (en rouge) l'indication de la limite du site classé. Cette indication est approximative dans la mesure où elle a été reproduite sur des documents pdf du dossier.

La CRMS estime que la condition 2 est rencontrée par la plantation d'une masse végétale formée d'un bouquet d'arbres au 'nord' de la maison du répétiteur. Par contre, le plan paysager général proposé ne garantit toujours pas l'appartenance de la Maison du Répétiteur au site classé mais, au contraire, s'impose sans transition dans son nouveau concept directement à l'arrière (est) et à côté (nord) de la maison du répétiteur. Ceci crée une forme de frontière nette sur le pourtour immédiat de la maison du répétiteur qui se retrouve comme « encagée » dans le nouveau développement, ce qui est d'autant plus grave que les 4 façades de la maison du répétiteur sont architecturalement ouvragées et que celle qui s'ouvre vers le bâtiment I est dotée d'ouvertures. Il va de soi que ceci ne constitue pas une intégration douce et à échelle raisonnable du nouveau projet dans son environnement bâti immédiat. Par conséquent, pour rencontrer les conditions 5 et 6, la CRMS demande que

- tout l'aménagement paysager à gauche de la ligne mauve ci-dessus (qui correspond à la portion minimum de mur à conserver) s'organise en continuité et harmonie avec le concept et la modénature de celui du site classé
  - en incluant la plantation entre la maison du répétiteur classée et le bâtiment I d'un arbre de 1ère grandeur pour former une transition de verdure entre le site des vétérinaires et celui du projet immobilier ;
  - en préservant les arbres, sujets et massifs végétaux qui participaient à la composition paysagère du site des Vétérinaires (l'inventaire des sujets à préserver/abattre doit être soumis à la DPC pour approbation) ;
- l'ensemble de cette zone ci-dessus mentionnée sera perméable à l'eau pour respecter le caractère naturel et paysager du site ;
- opter pour une voie pompiers végétalisée dans le site classé, si elle s'y maintient ;
- l'installation et l'organisation du chantier devra s'organiser, en accord avec la DPC, dans le plus grand respect du site classé et de sa végétation : la zone de chantier principale pour les nouvelles constructions (locaux entreprise, grues, conteneurs, [dé]chargements camions etc) devra s'organiser en dehors de la partie classée.



*Par conséquent, après examen des plans modifiés et compte tenu de la présence du site classé et de l'évolution urbanistique du quartier et de la pression immobilière particulièrement intense dans cette zone de Bruxelles, la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions de :*

- *renoncer - au minimum - à construire la partie gauche de l'immeuble I identifiée par la CRMS dans le cadre jaune dans le corps de l'avis ;*
- *supprimer deux niveaux sur les immeubles subsistants dans le site classé (flèche bleue dans le corps de l'avis) ;*
- *réduire les gabarits hors site classé (flèche verte dans le corps de l'avis) pour ne pas avoir une césure abrupte entre les gabarits à réduire de deux niveaux dans le site classé (flèche bleue) et la suite de l'enfilade de façade (hors site classé) ;*
- *planter entre la maison du répétiteur classée et le bâtiment I (au droit du carré jaune dans le corps de l'avis) un arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur pour former une transition de verdure entre le site des vétérinaires et celui du projet immobilier ;*
- *maintenir et restaurer (voire reconstruire à l'identique - si l'état sanitaire l'impose) au minimum la portion de mur identifiée par en orange dans le corps de l'avis, ce qui correspond à la conservation (voire reconstruction) de 8 travées minimum de la portion vouée à la démolition dans la demande ;*
- *organiser l'aménagement paysager à gauche de la ligne mauve dans le corps de l'avis (qui correspond à la portion minimum de mur à conserver) en continuité et harmonie avec le concept et la typologie paysagère de l'aménagement du site classé, en préservant les arbres, sujets et massifs végétaux qui participaient à la composition paysagère du site des Vétérinaires (l'inventaire des sujets à préserver/abattre doit être soumis à la DPC pour approbation) ;*
- *garantir que l'ensemble de cette zone (à gauche de la ligne mauve) sera perméable à l'eau pour respecter le caractère naturel et paysager de cette partie du site ;*
- *opter pour une voie pompiers végétalisée dans le site classé ;*
- *l'installation et l'organisation du chantier devra s'organiser, en accord avec la DPC, dans le plus grand respect du site classé et de sa végétation : la zone de chantier principale pour les nouvelles constructions (locaux entreprise, grues, conteneurs, [dé]chargements camions etc) devra s'organiser en dehors de la partie classée.*

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments très distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

C.c. : [edesart@urban.brussels](mailto:edesart@urban.brussels) ; [sbuelincx@urban.brussels](mailto:sbuelincx@urban.brussels); [acoppieters@urban.brussels](mailto:acoppieters@urban.brussels); [twauters@urban.brussels](mailto:twauters@urban.brussels);  
[jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ;  
[cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;