



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

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

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

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/07/2023

N/Réf. : AND20006\_711\_PUN  
Gest. : MB/ED  
V/Réf. : 2003-0017/80/2023-228 PR  
Corr DPC: Eric Demelene  
NOVA : 01/PFU/1901131  
Corr DU: Antoine Struelens  
Lejeune Lindsay

**ANDERLECHT. Rue des Vétérinaires, 45-49 (arch. J.-B. Seroen) – Ancienne école des vétérinaires de Cureghem (=Façades et toitures des bâtiments classés comme monument, parc classé comme site / Inventaire)**  
**PERMIS UNIQUE : Construire et exploiter un parc de stationnement de plus de 50 véhicules en dehors de la voie publique ainsi que l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup> au parc de l'ancienne école**  
**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 26/06/2023**

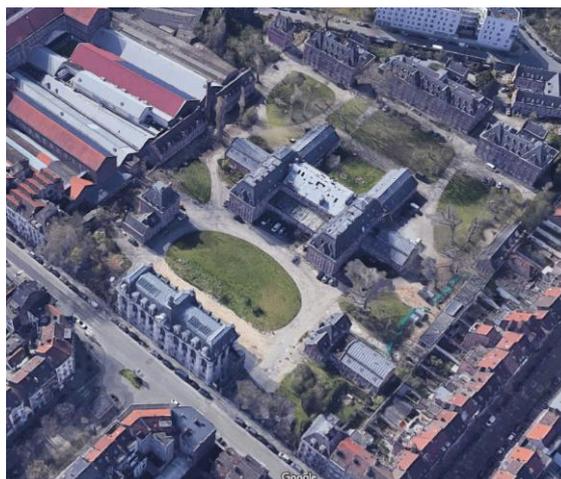
**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/06/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 05/07/2023, concernant la demande sous rubrique.



Situation ©Brugis



Vue aérienne actuelle ©Google Earth

L'arrêté du Gouvernement 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.

## Historique du site

Pour l'historique des lieux, la CRMS renvoie à la notice de l'inventaire du patrimoine architectural (disponible en ligne : [https://monument.heritage.brussels/fr/Anderlecht/Rue\\_des\\_Veterinaires/41/37300](https://monument.heritage.brussels/fr/Anderlecht/Rue_des_Veterinaires/41/37300)), aux annexes jointes à l'arrêté de classement (disponible en ligne : [https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/007\\_058.pdf](https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/007_058.pdf)) et à la notice historique jointe à la note explicative du dossier.

## Historique des demandes (intégrant en tout ou en partie des aménagements du site)

- séance du 28/03/2018 : avis conforme défavorable sur une demande de réaménagement de certaines parties du site intégrant 116 emplacements de stationnement  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/619/AND20006\\_619\\_Veterinaires\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/619/AND20006_619_Veterinaires_1.pdf)
- séance du 2/9/2020, avis conforme favorable sous conditions transformant la grande clinique en y aménagement 18 logements et 17 emplacements de parking  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/660/AND20006\\_660\\_Veterinaire\\_GdClinique\\_2.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/660/AND20006_660_Veterinaire_GdClinique_2.pdf)
- Séance du 10/05/2023 : avis de principe défavorable pour l'installation de pompes à chaleur  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/708/AND20006\\_708\\_PREA\\_Ecole\\_Veterinaires\\_PAC.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/708/AND20006_708_PREA_Ecole_Veterinaires_PAC.pdf)

## La demande

Le projet vise à répondre à des enjeux de mobilité et d'accessibilité, de requalification du sol, du patrimoine végétal et de l'habitabilité du site, en respectant les principes de composition d'origine.



Projet analysé par la CRMS lors de sa séance du 28/03/2018.  
Archives CRMS



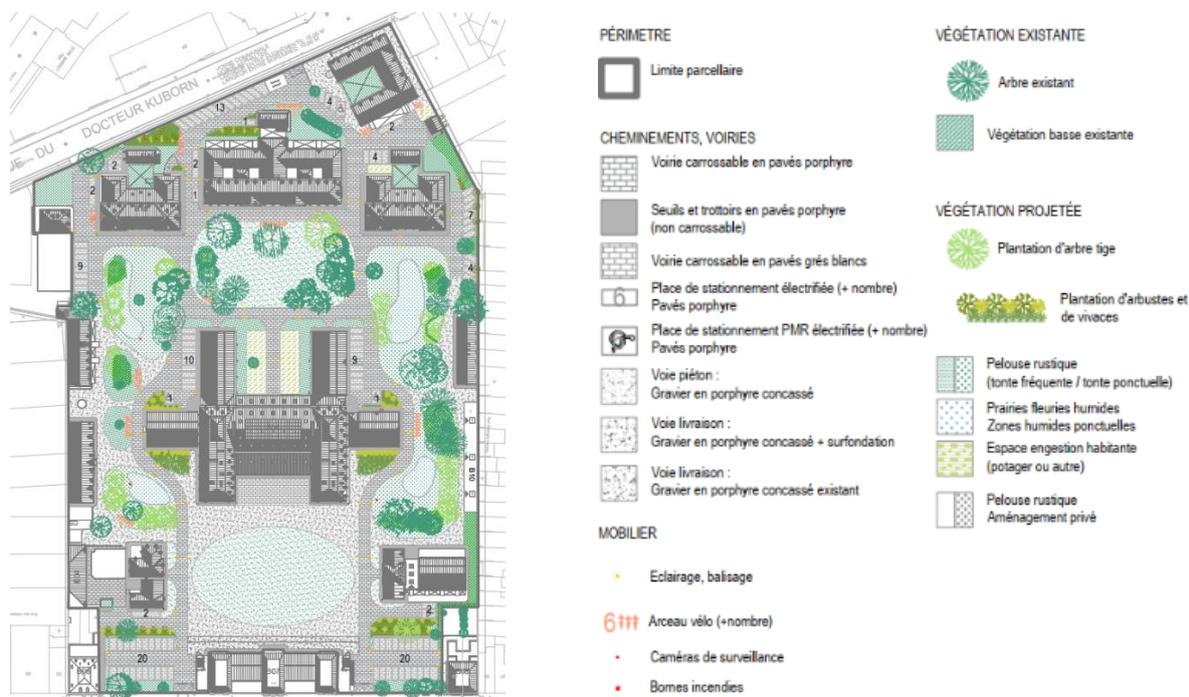
Projet global de réaménagement du site de la présente demande.  
Image extraite du dossier de demande

**Mobilité et accessibilité** : Le projet propose un plan de mobilité pour les accès et la circulation sur le site, s'adressant aux différents usagers (circulation automobile et mobilité douce): habitants et gestionnaires, SIAMU, collectes de déchets, livraison, ... et intègre un plan de stationnement (avec pré-câblage électrique). Comme en 2018, 116 emplacements de stationnements pour voitures à l'extérieur sont prévus (dont 4 emplacements pour PMR). Ils ont été regroupés par poches et disposés en bordure du site pour 'épargner' les espaces verts. Les 17 emplacements compris au sein de la Grande Clinique ont été intégrés au plan de mobilité. Pour le stationnement vélos, 88 arceaux sont prévus. Comme dans le projet précédent, la réhabilitation des 3 entrées aujourd'hui non fonctionnelles est proposée pour totaliser 4 accès au site : 2 Rue du Dr. Kuborn (actuellement fermés) et 2 Rue des Vétérinaires (un seul permet aujourd'hui l'accès au site).



Plan d'accès au site et aux emplacements de stationnements Stationnements PMR et localisation des arceaux vélos Accès SIAMU  
 Images extraites du dossier de demande.

**Requalification des sols :** Afin d'améliorer la perméabilité du site, aujourd'hui très minéral, et la cohérence du site d'un point de vue patrimonial, la rénovation et l'unification des revêtements de sol sont prévues. La demande de 2018 proposait des voies carrossables en béton coloré et les emplacements de stationnements (« mordant » sur les espaces verts) en dalles engazonnées de béton. À présent, les voies carrossables et les stationnements sont prévus en pavés porphyres à joints ouverts. Les cheminements et espaces piétons, prévus en 2018 avec du grès concassé beige, sont désormais proposés en graviers porphyres concassés. La proposition de restauration des trottoirs et bordures autour des bâtiments et de revêtement en pavés de grès blanc à l'avant de la grande clinique est similaire à 2018.



Matérialités prévues. Images extraites du dossier de demande



Vue de la grande clinique. Début XX<sup>ième</sup> siècle. Source : bruciel.brussels



Vue de la grande clinique. 2023. Photo tirée du dossier.



Vue de la grande clinique. Photomontage de la situation projetée

**Espaces verts et patrimoine végétal** : Le projet ambitionne de valoriser et renforcer, par une stratégie de végétalisation, les principes de composition d'origine. Les dix arbres remarquables présents sont maintenus et la plantation de nouveaux arbres, arbustes et vivaces est prévue afin de renforcer le patrimoine végétal et favoriser la biodiversité. La liste des essences est reprise dans la note explicative. Quatre arbres existants sont prévus à l'abattage, (1 *Acer pseudoplatanus*, 2 *Ilex aquifolium* et 1 *Robinia pseudoacacia*). 4 gestions des pelouses/prairies sont proposées :

- tonte fréquente pour la pelouse devant la grande clinique et l'espace en partie boisé derrière la grande clinique
- tonte ponctuelle pour les pelouses rustiques concernant la majorité des espaces verts.
- maintien de prairies humides au sein des pelouses rustiques.
- 'en gestion habitante' [*sic*] pour l'espace entre les deux ailes arrière de la Grande Clinique (non compris dans le périmètre du projet). L'utilisation de cet espace est laissée à l'appréciation des membres de la copropriété de la Grande Clinique



Plan de plantation et sa légende

Images extraites du dossier de demande.

**PERIMETRE**

Limite parcellaire

**VEGETATION EXISTANTE**

Arbre existant / Arbre remarquable  
Végétation basse existante

**VEGETATION PROJETEE**

Plantation d'arbre tige  
Plantation d'arbustes et de vivaces (additionnelle à l'existante quand cela est nécessaire)  
Pelouse rustique (tonte fréquente / ponctuelle)  
Prairies fleuries humides  
Zones humides ponctuelles  
Espace en gestion habitante (potager ou autre)

**LISTE DES ESSENCES**

- Platanus  
*Platanus sp.*
- Erable  
*Acer sp.*
- Frêne  
*Fraxinus sp.*
- Chêne  
*Quercus sp.*
- Marronnier  
*Aesculus hippocastanum*
- Tilleul  
*Tilia sp.*
- Peuplier tremble  
*Populus tremula*
- Peuplier d'Italie  
*Populus nigra var. italica*
- Catalpa  
*Catalpa bignonioides*
- Aune glutineux  
*Alnus glutinosa*
- Noyer  
*Juglans regia L.*
- Sorbier  
*Sorbus sp.*
- Robinier  
*Robinia pseudoacacia*
- Thuja  
*Thuja sp.*
- Arbre non spécifié  
X

**Au pied des arbres existants**

Mettre en valeur les pieds d'arbre existants  
Une végétation de vivaces hautes voire rampantes est privilégiée aux pieds des arbres. Les différentes essences sélectionnées sont indigènes et ont la capacité de se développer à l'ombre ponctuelle servissent de tapis à l'arbre en place. Cette végétation peut être proposée lorsque la gestion est différenciée des grandes pelouses rasées.



**80 % indigène et mellifère**

- Helleborus nigra* (Rulier)
- Viola edulis* (Rulier)
- Viola minor* (Rulier)
- Erantalis hymalis* (Rulier)
- Anemone nemorosa* (Rulier)

Extrait de la liste des plantations fournie avec la note explicative

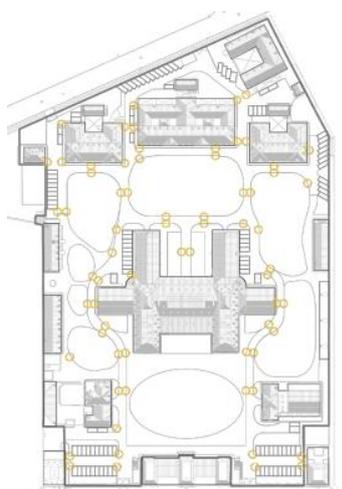
**Gestion de l'eau** : Un plan reprend les zones minérales imperméables ou semi-perméables (bâtiments, voiries, cheminements) et les zones perméables végétalisées infiltrantes ou faisant office de zone tampon pour les eaux de ruissellement (hors eaux de toiture). Quatre zones accueilleront une noue de 30 cm de profondeur pour récolter les eaux de surfaces et optimiser l'infiltration. Situées en dehors de l'emprise

de la couronne des arbres +2m, en dehors de leur système racinaire, elles seront plantées de vivaces et graminées adaptés aux variations hygrométriques et aux périodes de sécheresse.



Plan de la gestion des eaux. Image tirée du dossier.

**Éclairage :** Il est prévu le placement de 68 balises enterrées en bordure des cheminements pavés.



Plan d'implantation de l'éclairage.  
Images extraites du dossier de demande.



Photomontage système d'éclairage



Photo des boîtes aux lettres actuelles.

**Caméras :** Il est prévu de placer une caméra à chacune des entrées réaffectées. Le modèle sera similaire à celui installé actuellement à l'entrée du 45 rue des vétérinaires.

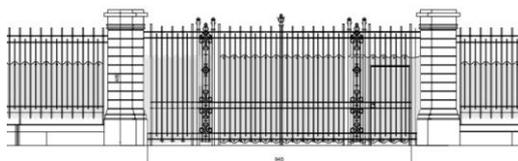
**Boîtes aux lettres :** Actuellement, la totalité des boîtes aux lettres se situe du côté de l'entrée du n°45 de la rue des Vétérinaires. En raison de la création d'une zone de stationnement à cet endroit, la copropriété doit encore s'accorder pour déterminer la répartition des boîtes aux lettres entre le n°45 et le n°49 de la rue des Vétérinaires.

### **Projet de restauration du mur d'enceinte, grilles, portails, pilastres et de la cheminée:**

**Grilles, portails, murs d'enceinte en briques, pilastres en pierre bleue :** Les 4 accès sont constitués d'une grille en fer forgé à doubles vantaux. Les 4 entrées doivent être totalement restaurées ainsi que le mur d'enceinte constituant la limite du site. Un chapitre de la note explicative liste les diverses interventions de restauration, les spécifications techniques de restauration et les matériaux pour les grilles et portails en fer forgé, ainsi que pour les pilastres en pierres bleues et le mur d'enceinte en briques.



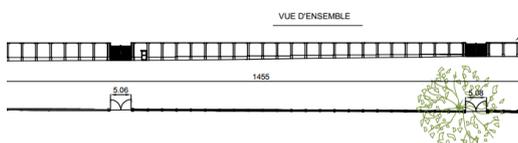
Photo actuelle du portail Rue des Vétérinaires



Élévation projetée du portail.



Photo actuelle du mur d'enceinte et des grilles Rue Dr. Kubron

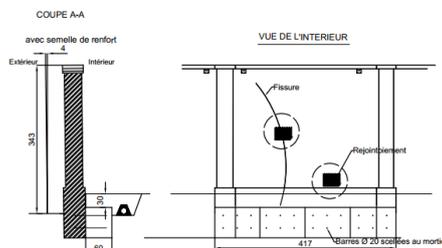


Élévation projetée d'ensemble du mur d'enceinte

#### FIXATION DES GRILLES



Détail pour la fixation des grilles



Coupe et élévation intérieure projetée

Images tirées du dossier de demande.

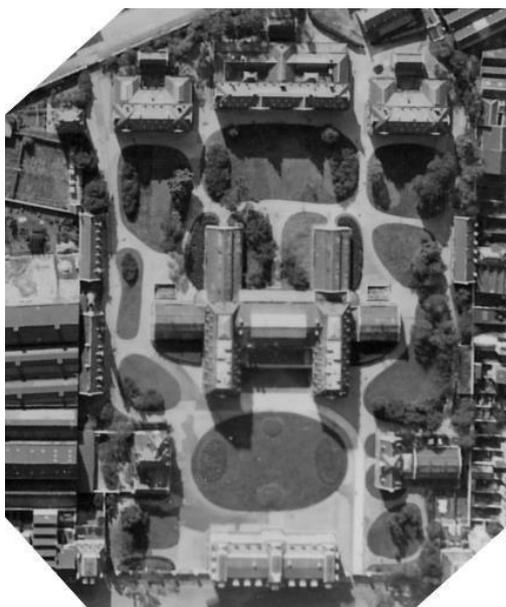
La cheminée : En 2007, un permis d'urbanisme a été délivré (01/PFU/171351) pour sa restauration. Les plans et cahiers de charges dressés pour ce permis seront repris pour l'exécution de cet ouvrage.

Photo actuelle de la cheminée.  
Image tirée du dossier.



### Avis de la CRMS

De manière générale, la CRMS estime que le projet a évolué dans la bonne direction tenant compte des remarques formulées par la CRMS dans ses avis précédents, particulièrement pour ce qui concerne la restitution des 4 entrées, la restauration des trottoirs, les réponses à la problématique du stationnement, et l'intégration et la valorisation des espaces verts du parc. La CRMS rend donc un avis favorable sur le projet. Elle formule cependant plusieurs conditions pour que le projet respect davantage la valeur patrimoniale du site classé :



Orthophotoplan de 1930/1935 ©bruciel.brussels

Concernant la forme et les tracés des nouveaux aménagements du site : La CRMS juge la composition trop « rigide » (type dessin à l'ordinateur) et **demande d'adapter les formes et contours des aménagements pour renouer davantage avec les formes de la composition d'origine, plus fluides et de plus grande qualité paysagère** : pelouses, espaces plantés, cheminements, ... Elle demande, pour ce faire, de **se baser sur l'orthophotoplan de 1930/1935** (disponible sur Brugis), le plan ancien connu (et d'une résolution suffisante pour rencontrer la demande) et qui peut constituer la **période de référence**.

Mobilité et accessibilité : Si l'organisation des stationnements a bien évolué par rapport au projet de 2018, la CRMS **demande** toutefois **que les emplacements répartis de part et d'autre de la grande clinique, soient accessibles depuis les accès situés Rue Dr. Kuborn et non depuis la rue des Vétérinaires**. Cela permettra de **diminuer la circulation automobile sur le site et aux abords directs de la grande clinique**, et de décourager la traversée du site de part en part, que la CRMS souhaite que l'on évite. En ce qui concerne les **arceaux à vélos**, la CRMS **n'est pas favorable à leur dispersion dans le site et surtout à leur intégration au sein des zones vertes**. Elle demande de revoir la proposition, en épargnant les zones vertes et en concentrant les zones, éventuellement au droit des places de stationnement. La nouvelle réflexion devrait intégrer la vraisemblable demande d'abris à vélos couverts qui ne figure pas dans l'objet de la demande et qui doit absolument s'inscrire dans le cadre du plan paysager général. La CRMS recommande de privilégier des solutions à l'intérieur de bâtiments.

Revêtements et requalification des sols : La CRMS souscrit à la restauration à l'identique de l'ensemble des trottoirs, ceux-ci soulignant et faisant la transition entre les bâtiments et les aménagements. Elle souscrit également, comme en 2018, à la restitution de pavés de grès blanc devant l'ancienne clinique renouant avec l'aménagement d'origine. Toutefois, **la CRMS demande de privilégier un revêtement unique semi-dur composé de graviers et de liants hydrauliques pour l'ensemble des voiries et des zones réservées aux livraisons et aux piétons. Le complexe de sous-couche/fondation pourrait être adapté en fonction des usages et du charroi mais l'objectif est un visuel uniforme sur l'ensemble du site, tant en matérialité qu'en teinte**, afin de renouer avec une lecture paysagère d'ensemble. Vu la fréquence d'usage, la CRMS pourrait éventuellement admettre l'usage de pavés de porphyre à joint ouvert, aux 4 accès d'entrée et sur les zones de stationnements.

Espaces verts et patrimoine végétal : Afin de déterminer la stratégie de replantation des grands arbres, **la CRMS souhaite que l'étude sanitaire sur l'ensemble des arbres existants soit actualisée**. La strate arbustive contribuera à l'intégration des interventions en minimisant la vue sur les voitures stationnées, et ce sans perturber les vues depuis l'intérieur du site. Concernant la plantation d'arbustes et de vivaces, **la CRMS demande de ne pas utiliser de graminées (ou peu), peu adapté au contexte paysager, et de limiter le nombre d'essences différentes afin d'en simplifier la gestion. Elle demande aussi de ne pas planter dans les noues, car le développement naturel après un engazonnement simple est plus approprié**.

Concernant l'espace privatif entre les ailes de la Grande Clinique et non compris dans le périmètre du présent projet, la CRMS attire toutefois l'attention sur le fait qu'un projet d'installation de 17 pompes à chaleur hors sol est en cours d'étude (cf. son avis préalable dans l'historique). À ce jour, le dossier est toujours à l'instruction. A toutes fins utiles, la CRMS rappelle ici son avis, dans lequel elle estimait essentiel que ce type d'intervention soit intégré dans la réflexion paysagère globale du site.

Gestion de l'eau : La CRMS adhère aux dispositifs proposés, mais trouve plus que dommage que l'ensemble des eaux des toitures soient en grande partie rejetées aux égouts. Il aurait été intéressant d'associer au projet un plus grand dispositif de récupération des eaux pluviales.

Éclairage : La CRMS ne souscrit pas au principe d'éclairage dans le sol proposé. **Elle demande que l'éclairage se fasse en direction du sol, et non depuis celui-ci, via l'emploi d'un système d'éclairage dynamique. Le projet doit être revu, dans le respect de la composition paysagère** (forme des cheminements), et en minimisant l'impact sur la faune et la flore.

Installation de caméras : La CRMS souscrit à cette demande.

Boîte aux lettres : La répartition des boîtes aux lettres aux deux entrées ne fait pas l'objet de la présente demande et **n'est donc pas concernée par le présent avis**.

### **La restauration du mur d'enceinte, grilles, portails, pilastres et de la cheminée:**

Restauration des grilles, portails, murs d'enceinte en briques et pilastres en pierre bleue : La restauration de ces éléments est positive et à encourager. **Cependant, les documents fournis sont peu étayés et**

détaillés. La CRMS ne peut donc se prononcer et accepter la proposition actuelle. Elle demande qu'un dossier de restauration adéquat avec les documents requis dans ce cadre soit élaboré.

Restauration de la cheminée : Si la CRMS est d'accord avec le principe d'une restauration de la cheminée, elle n'approuve pas la proposition de la demande. **Le permis délivré en janvier 2007 n'a pas été mis en œuvre et est périmé.** La CRMS estime nécessaire de documenter/mettre à jour les documents qui ont plus de 15 ans et de réaliser **un dossier de restauration selon la situation actuelle.**

*En synthèse, la CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande sous les conditions suivantes :*

- *retravailler de manière beaucoup plus fine, fluide et respectueuse de la situation ancienne, les formes du site en se référant à l'orthophotoplan de 1930/1935 ;*
- *les emplacements de stationnements répartis de part et d'autre de la grande clinique, doivent être accessibles depuis les accès situés Rue Dr. Kuborn et non rue des Vétérinaires ;*
- *revoir le dossier relatif aux dispositifs vélo (arceaux et, le cas échéant abris couverts), en évitant leur implantation le long, ou dans les zones vertes et en concentrant les localisations dans le respect de la composition paysagère ;*
- *recourir à un revêtement semi-dur composé de graviers et de liants hydrauliques pour les voies carrossables, les zones de livraison et les zones piétonnes (adapter la sous-couche/fondation au type de charroi), et veiller à l'unicité/uniformité visuelle de ce revêtement (matérialité et teinte);*
- *actualiser l'étude sanitaire de l'ensemble des arbres existants avant de déterminer la stratégie de replantation ;*
- *ne pas utiliser de graminées pour les plantations et limiter le nombre d'essences différentes afin de simplifier la gestion ;*
- *ne pas planter dans les noues ;*
- *revoir l'éclairage pour un système en direction du sol, et non depuis celui-ci, harmonieusement intégré à la composition paysagère ;*
- *élaborer un dossier de restauration pour les restaurations des murs, grilles et de la cheminée avec une instruction ad hoc ;*

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [edemelenne@urban.brussels](mailto:edemelenne@urban.brussels) ; [astruelens@urban.brussels](mailto:astruelens@urban.brussels) ; [llejeune@urban.brussels](mailto:llejeune@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;