

CPAS Uccle  
M. J.-L. Van Raes  
Chaussée d'Alseberg, 860  
1180 BRUXELLES

copie à :  
Bureau Architecture Engineering  
Verhaegen SA  
Boulevard du Souverain, 360  
1160 BRUXELLES

V/réf. : votre demande de permis unique de 2014  
N/réf. : AA/AH/UCL-2.140  
Annexe : /

Bruxelles, le

## ENVOI PAR RECOMMANDE

Mesdames, Messieurs,

**Objet :** UCCLE. Avenue Achile Reisdorff, 36. Demande de permis unique portant sur la projet de rénovation, de transformation et d'extension de l'ancien Institut des Invalides de Guerre. Demande de complément d'information.

Vous avez introduit, auprès des services de Bruxelles Développement Urbain de la Région bruxelloise, une demande de réaliser un projet dans le site classé du Neckersgat. Dans ce cadre, la Direction de des Monuments et des Sites, par courrier du 27 octobre 2016, a invité la CRMS à émettre un avis conforme sur le dossier. Le point a été porté à l'ordre du jour de sa séance du 9 novembre 2016 mais la Commission n'a pu se prononcer définitivement sur le dossier et souhaite, **en application de l'article 177 § 2 du CoBAT. obtenir des compléments d'information.**

**Pour garantir l'opération de requalification du site du Neckersgat et de ses bâtiments anciens dans un projet cohérent et respectueux du patrimoine, la CRMS souhaite que soient précisés d'une part les aspects paysagers et d'autre part les options architecturales en fonction de l'époque de référence. Ainsi, la CRMS demande les compléments d'information suivants :**

- fournir le projet d'aménagement global du site, fondé sur l'étude paysagère élaborée pendant la phase préparatoire du projet;
- motiver le parti architectural adopté pour le château et pour l'aile hospitalière en fonction de l'époque de référence. La motivation de la demande est fondée e.a. sur le respect de l'époque de référence 1931-1949 (c'était également le cas dans la phase d'avant-projet), mais les options architecturales retenues ne rencontrent pas cet objectif ;
- préciser le devenir du complexe Fonpavo : les interventions actuellement prévues aux abords de cette construction semblent contraires avec la démolition du bâtiment dont il était question dans la programmation initiale.

Ces points avaient été envisagés et amorcés dans la phase préparatoire du projet et avaient été positivement accueillis par la CRMS (voir avis de principe 24/04/2013) mais ne semblent plus alimenter la proposition actuelle.

## **DEMANDE DE COMPLEMENT**

### Etude paysagère

Depuis 2010, un des objectifs du projet est d'intégrer la maison de repos au site du Neckersgat, dans un souci d'amélioration du confort de ses occupants mais aussi d'intégration au site. Conscient de la valeur patrimoniale du site, le demandeur avait, en 2010, commandé une étude paysagère (ainsi qu'une étude phytosanitaire). Celle-ci était très fouillée et pointait les potentialités et les éléments forts du paysage à remettre en valeur e.a. pour valoriser la présence de la maison de repos dans le paysage. Ainsi, l'étude avait débouché sur la décision très positive de dégager le château par rapport à l'aile hospitalière et de les traiter comme deux volumes indépendants. Or, à l'examen de la présente demande, on constate que ces recherches n'ont pas été mises à profit pour la suite de l'opération et que le projet paysager global du site fait défaut. Seuls sont fournis un plan d'implantation des bâtiments, un plan d'abattages et quatre esquisses qui concernent les abords immédiats des constructions.

**Le dossier devra donc être complété par un projet paysager global sur l'ensemble du site, fondé sur les conclusions de l'étude paysagère. L'implantation et le choix des plantations, ainsi que le traitement des chemins devront être précisés sur les plans. Les modalités de gestion devraient également être renseignées.**

Concrètement, il y a lieu de:

- préciser la palette végétale des plantations, plus particulièrement pour la zone d'entrée ;
- préciser le type d'intervention sur les chemins existants et en détailler les revêtements;
- préciser quels sont les accès PMR et de quelle manière ils sont réalisés dans un souci de respect du paysage (relief vallonné) . la nouvelle terrasse devant le nouveau bâtiment est-elle accessible aux PMR ?;
- renseigner la signalétique ;
- revoir les nouveaux espaces paysagers dans un souci de bonne intégration dans le parc: la proposition actuelle crée des ruptures dans le paysage existant (par exemple, les aménagements 'en terrasse');
- préciser l'implantation de l'espace paysager n° 2 par rapport à l'arbre remarquable implanté à proximité (hêtre rouge - fagus sylvatica 'Purpuréa');
- fournir la représentation graphique du passage couvert envisagé pour relier l'aile hospitalière à la chapelle ainsi que de la façade qui sera restituée suite à la démolition de l'aile de liaison ;
- fournir le cahier des charges reprenant les détails techniques des éléments mentionnés ci-dessus ;
- préciser les modalités de gestion et de partage du site du Neckersgat entre le CPAS et la Commune, propriétaire du moulin. Y aura-t-il une séparation physique entre les deux propriétés ?

### Les interventions sur le bâti

**Le projet soulève des questions quant à l'expression architecturale retenue pour le château et pour l'aile hospitalière. Le traitement des façades proposé s'écarte de la période de référence (1931-1949) sans que ceci ne soit dûment motivé. Or, c'est précisément la composition architecturale d'avant 1950 qui garantit l'intégration du bâti dans le paysage classé.**

- Les modifications apportées à l'organisation intérieure du château par rapport à l'avant-projet ont un impact important sur la composition des façades. Ne peut-on pas revenir au dispositif en plan axial du château, comme il était initialement prévu, permettant de restituer une composition de façade plus adéquate sur le plan architectural et plus proche de la façade d'avant 1950 ? Il s'agit notamment des points suivants :
- En 1988, des « pseudos serliennes » étaient réalisées dans la travée centrale de la façade nord du château. Elles étaient alignées sur les baies des travées latérales et remplaçaient les grandes baies

centrales qui éclairaient jusqu'alors la cage d'escalier, également supprimée (baies décalées). Contrairement à l'avant-projet, on prévoit actuellement de conserver cette façade en l'état (et d'équiper les baies de menuiseries peu adéquates).

- La balustrade qui occupait auparavant le pourtour de la toiture du château ne sera pas rétablie dans le projet alors qu'elle constituait un élément déterminant de sa silhouette jusqu'en 1962 (avant le surhaussement). Il en est de même pour les volets qui existaient aux fenêtres du rez-de-chaussée. Ces options ne sont-elles pas retenues ?
- Seule une partie des menuiseries extérieures du château et de l'aile hospitalière seront remplacées (uniquement les châssis en PVC). Plusieurs châssis sont donc conservés malgré le fait qu'ils soient peu qualitatifs et qu'ils ne présentent aucune division. Ce volet de la demande devrait être approfondi et fondé sur l'étude historique des bâtiments. Il y a lieu de formuler une proposition cohérente de restitution de châssis, en phase avec la valeur architecturale des façades, selon les modèles historiques et en respectant l'état de référence.
- Le projet conserve les châssis tripartites du bris de la toiture de l'aile hospitalière donnant sur la cour alors qu'il est possible de restituer les lucarnes qui y existaient jusqu'en 1962 (selon les plans, ces baies éclairent les locaux de rangement aménagés au 3<sup>e</sup> étage). A remarquer que l'entièreté de la toiture sera remplacée et que l'on pourrait profiter de cette occasion pour intervenir sur les lucarnes.
- Les renseignements compris dans le formulaire de proposition PEB restent très vagues. Le dossier devra être complété par des renseignements précis quant aux interventions envisagées sur l'enveloppe extérieure des deux bâtiments existants (et à leur impact).
- Les versions antérieures du projet mentionnaient la disparition à terme du Fonpavo en vue d'une réelle mise en valeur de la partie vallonnée du site. La perte de superficie qui en résulterait pouvait être récupérée par une extension à ajouter au nouvel immeuble MRS. La présente demande de permis ne fait plus mention de la possible future démolition du Fonpavo. Au contraire, les liaisons avec le bâtiment sont renforcées et les plans des abords sont fournis. La Commission demande des renseignements plus précis à ce sujet.

#### Modalités pratiques concernant le complément d'information

Afin de respecter les délais légaux qui sont impartis, le complément d'information devra être examiné par la Commission au plus tard en sa séance du 11 janvier 2016. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément soit déposé en ses locaux pour le mercredi 4 janvier 2016, au plus tard (BDU - CRMS, CCN, 7<sup>e</sup> étage, Rue du Progrès, 80 / boîte 1 - 1035 Bruxelles).

Les documents devront être introduits en 5 exemplaires.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente