

**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DMS SV/2043-0043/03/2015-222 PU  
N/réf. : AA/AH/BXL-2.6/s.617  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue du Grand-Hospice, 7. Rénovation et restauration de l'ancien hospice et de ses jardins et réaffectation en un ensemble résidentiel. Avis de principe la CRMS rendu préalablement à l'introduction de la demande de de permis unique.  
*Dossier traité par Mmes S. Valcke, DMS et C. Lerclercq, DU.*

En réponse à votre courrier du 8 février 2018 sous référence, réceptionné le 9 février nous vous communiquons **les remarques et les observations formulées par la CRMS** en sa séance du 21 février 2018, concernant l'objet susmentionné.

#### LA DEMANDE

Le Grand Hospice fut réalisé entre 1824 et 1826, selon les plans de 1822 de l'architecte Henri Partoes. Sa construction entraîna le réaménagement du quartier de l'ancien béguinage réalisé par le même architecte pour le compte de l'Administration des Hospices de Bienfaisance. Agencé autour des bâtiments du nouvel hospice, ce quartier néoclassique constitue sans doute la plus prestigieuse réalisation qui subsiste de l'époque hollandaise à Bruxelles. En couplant la création du quartier à l'édification d'une institution de bienfaisance, Partoes faisait preuve d'une approche urbanistique particulièrement originale, toujours riche de sens aujourd'hui. L'ensemble est remarquable et de très grande valeur patrimoniale, tant sur le plan urbanistique que sur celui des bâtiments.

*L'arrêté du 4/11/1975 classe comme monument la totalité des bâtiments d'origine de l'hospice Pacheco, à savoir le double quadrilatère, ainsi que les pavillons situés à l'ouest et à l'est de celui-ci. Il s'agit notamment de la morgue et des cuisines bruxelloises – sans intérêt patrimonial intrinsèque - construites dans la zone est après le classement, suite à la démolition des bâtiments d'origine qui s'y trouvaient. L'arrêté du 3/07/1997 classe comme site les jardins de l'hospice, à savoir les anciennes cours des femmes au sud et des hommes au nord ainsi que le jardin situé à l'ouest du bâtiment. Le complexe donne, du côté sud, sur la rue du Grand-Hospice, également classée comme site par arrêté du 10/05/1997.*

La présente demande d'avis de principe vise la réalisation d'un ensemble résidentiel intergénérationnel avec l'aménagement 152 unités de logements de différents types, ainsi que la remise en valeur des deux jardins intérieurs et des abords immédiats est et ouest des quadrilatères.

La réaffectation Grand Hospice a déjà fait l'objet de deux avis de principe, rendus respectivement par la CRMS en ses séances du 5/05/2004 et du 24/10/2012.

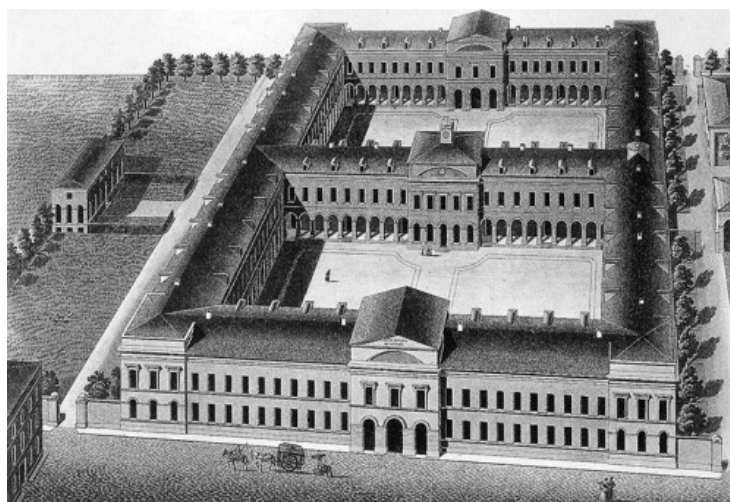
### AVIS CRMS

La réaffectation du Grand-Hospice constitue une belle opportunité de création de logements intergénérationnels mais aussi de revalorisation d'un ensemble patrimonial majeur, malheureusement fort modifié à la fin des années '70. L'occasion est donnée de remettre en valeur son identité néoclassique forte et structurante pour le quartier et d'articuler le complexe avec le tissu environnant en pleine mutation.

Marqué par une sobriété monumentale propre à l'architecture néoclassique épurée du début du XIXe siècle, le Grand Hospice a été conçu selon les principes suivants :

- . ordonnance irréprochable, rythme et répétitivité;
- . axialité et parfaite symétrie;
- . régularité tant dans son plan que dans la distribution de ses ouvertures;
- . adoption systématique d'un plan géométrique;
- . simplicité des volumes;
- . sobriété traduite par une architecture enduite claire avec mise en évidence des axes et des éléments structurels par des éléments en pierre naturelle (pierre bleue / Gobertange);
- . décor sculpté d'expression simple adoptant le vocabulaire de l'architecture antique;

Inspiré du théoricien français J.N.L. Durand (Précis des leçons d'architecture), la trame régulière et la modularité ouverte de l'ensemble, qui se décline également dans toutes les maisons du béguinage, rendent le Grand-Hospice particulièrement approprié à un programme résidentiel contemporain et de qualité. Ceci malgré certaines interventions peu heureuses intervenues à partir des années 1970.



Vu la logique de composition d'ensemble et les liens forts unissant le complexe et ses abords, la CRMS regrette que l'avant-projet se limite aux deux quadrilatères et à leurs abords immédiats. Elle préconise de développer pour le site une vision intégrant également les jardins et les bâtiments situés à l'est et à l'ouest, dans un projet d'ensemble, élaboré par phases s'il y a lieu. S'agissant plus particulièrement des interventions sur les quadrilatères, la Commission demande de revoir le projet pour qu'il renoue davantage avec les principes majeurs qui ont dicté les fondamentaux de la composition : symétrie, axialité, rythme, répétitivité, hiérarchie, ordonnancement ... Le respect du système de distribution, est en ce sens, un indispensable. La CRMS s'étonne également de constater un traitement différencié entre les quadrilatères nord et sud tandis que l'ensemble relève d'une parfaite symétrie qu'il convient de ne pas dénaturer.

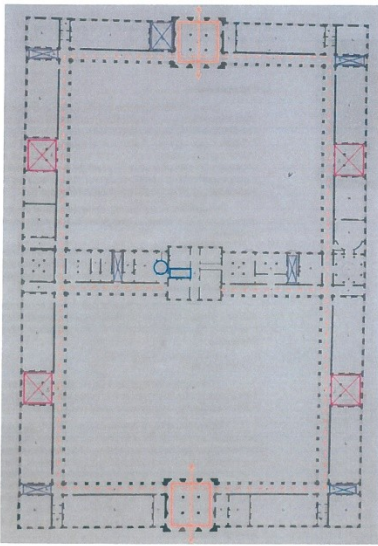
**Dans l'objectif de préserver l'intérêt patrimonial de ce bien exceptionnel, la CRMS préconise dès lors d'élargir quelque peu l'emprise d'intervention et de revoir les aménagements dans un plus grand respect des caractéristiques fondamentales et immuables du bien. A cette fin, elle formule les recommandations suivantes.**

#### Mode de distribution, circulations verticales et intégration du programme

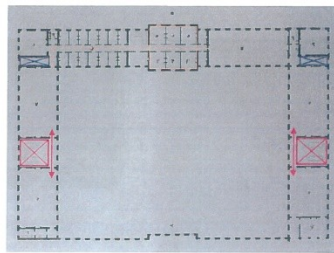
Situation projetée :

- \* restitution des 2 cages d'escaliers monumentales nord ;
- \* remplacement des escaliers existants dans les cages d'escaliers centrales sud et aux angles des quadrilatères ;
- \* ajout de nouveaux escaliers dans la partie sud et centrale ;
- \* 10 nouveaux ascenseurs, dont 7 desservent les combles ;
- \* intégration de 75 unités de 0 à 4 chambres, 45 unités de résidences service, 22 unités de logements pour étudiants et 10 unités de chambres d'hôtel hospitalier;
- \* 1 restaurant, 1 salle polyvalente, 1 café central réservé aux résidents, 2 salles communes aux résidences services et 1 médiathèque dans l'ancienne chapelle.

Comme mentionné ci-avant, la valeur patrimoniale du monument tient en grande partie dans le système distributif clair, rigoureux et symétrique mis au point par Partoes dans les quadrilatères.



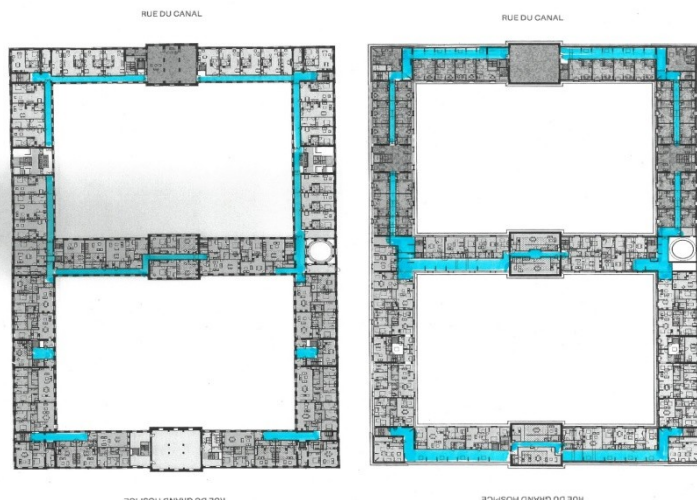
Plan du rez-de-chaussée tel que publié dans l'ouvrage de Goelghebuier en 1927 – indication des halls traversants ; des galeries de distribution ; des escaliers monumentaux et de service.



Demi-plan du premier étage d'origine – indication des escaliers monumentaux et de service, et de la distribution des salles.

Extraits de l'étude documentaire et historique jointe à la demande

La Commission demande de respecter ce modèle et d'organiser les circulations verticales au droit de l'implantation et selon la même l'emprise que les distributions d'origine, dans le respect de la parfaite symétrie nord-sud. Cette logique fonctionnelle doit commander une distribution horizontale claire et lisible et dicter l'organisation des logements (et non l'inverse comme cela semble le cas).



Extrait du dossier de demande d'avis de principe : plans de l'état projeté au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, annotés par la CRMS

Les plans de projet figurés ci-dessus montrent, en effet, que la logique distributive, essentielle dans la composition de Partoes, n'a pas été respectée aux étages. Ils mettent en outre en évidence l'approche

asymétrique nord-sud (le projet étant plus respectueux des circulations au nord). La CRMS ne peut souscrire à cette perte de lisibilité du plan et demande de respecter l'organisation et la symétrie du système de distribution.

Les escaliers (et ascenseurs) devront être marqués depuis les galeries du rez-de-chaussée par un traitement uniforme et une certaine monumentalité, conformément au plan originel dans lequel les travées de circulation se démarquent. A l'exception des deux escaliers monumentaux, les circulations verticales, telles que proposées, adoptent un traitement trop confidentiel qui les rend à peine perceptibles depuis les couloirs. Concrètement, la Commission demande de :

- . restituer les cages d'escaliers monumentales au sud comme au nord ;
- . implanter les escaliers à leurs emplacements et les décliner en 2 ou 3 volées tel qu'originellement (et non en 4 comme proposé) ;
- . retrouver l'implantation des autres cages d'escaliers (espaces traversants) ;
- . rendre les escaliers des 4 angles extérieurs visibles depuis les galeries et les organiser en 2 volées et non en 4 (dans l'avant-projet, ces cages d'escaliers seront fermées et placées en retrait).

Dans une même optique de lisibilité, les logements devraient s'organiser en fonction de la trame modulaire systématique et rigoureuse qui rythme les quadrilatères. Ceci permettra de restituer la cohérence entre les façades et l'intérieur du bâtiment. A l'intérieur, la CRMS conseille ainsi de réduire ou clarifier les divisions intérieures. Dans le projet, la plupart des unités, surtout dans la partie sud, présentent des petits espaces et couloirs qui ne s'inscrivent pas dans la trame « durandesque », ce que la CRMS regrette car la modularité du plan le permet. L'organisation des logements (porte d'entrée, fenêtre, ...) devrait aussi permettre de valoriser l'axialité, la symétrie et l'ordonnement de la composition des façades néoclassiques (aligner les baies intérieures avec les jours en façades). L'unité et la composition des façades des galeries sont, dans le projet, perturbées par l'implantation 'aléatoire' des accès aux logements et par l'esthétique des nouvelles portes.

### **Les combles et toitures**

*Situation projetée :*

*\* installation sous combles de 22 logements pour étudiants, 10 chambres d'hôtel hospitalier et plusieurs appartements,*

*\* salle polyvalente et espaces de repos en toitures du pavillon nord,*

*\* nouvelles fenêtres de toiture, dont 26 côté nord, 90 côté sud et 30 dans l'aile centrale*

Les greniers monumentaux du Grand Hospice ont conservé l'essentiel de leurs caractéristiques d'origine (fermes, volumétrie, etc.) après la rénovation des années 1970. Si la CRMS ne fait pas l'impasse sur l'occupation des combles, elle demande d'étudier un réaménagement soigneux d'une réduction significative des fenêtres de toiture. A remarquer également que la répartition des unités au nord respecte davantage le rythme de la composition ainsi que la perception de la volumétrie imposante sous toit. Les couloirs aménagés dans l'axe et rythmés par des espaces communs aux angles et au centre, permettent de conserver une meilleure lisibilité du grenier originel, que dans l'aménagement de la partie sud, qui se veut une reproduction de l'aménagement de l'étage + 1 sans prise en considération de la situation patrimoniale.

Cette approche différenciée se traduit aussi dans la répartition des nouvelles fenêtres de toiture, implantées plus judicieusement sur les toitures nord qu'au sud. S'agissant de cela, la CRMS demande de garder intacts les versants de toitures à front des rues du Grand Hospice et du Canal ainsi que les toitures des 3 pavillons centraux et, dès lors, de renoncer à de nouvelles prises de lumière sur les versants en question (sauf éventuellement les toitures cachées derrière les murs d'acrotère). Elle demande également de renoncer aux fenêtres de toitures superposées. De manière générale, on optera pour des fenêtres de type tabatière, intégrées dans le plan des versants en fonction de la présence du coyau, qui devra être conservé.

## Pavillons d'entrée et galeries

*Situation projetée :*

- \* réouverture des galeries périphériques sur les jardins ;
- \* maintien du niveau de 1970 (40 cm au-dessus du niveau originel) ;
- \* dans le hall sud, restitution du plain-pied entre la rue et le jardin, adaptation des escaliers vers les galeries, maintien et remise en état des 3 portes cochères, placement de grilles intérieures, revêtement de sol originel reconstitué, idem pour les peintures et enduits des murs ;
- \* pavillon sud donnant accès au jardin sud semi-public ;
- \* pavillon nord fermé au public, maintien des niveaux existants et des deux plans inclinés vers les galeries mais remplacement de la rampe centrale par un escalier (accès pour PMR organisé via les ascenseurs latéraux).

Espaces ouverts couverts, les pavillons d'entrée et les galeries constituaient des zones de transition particulièrement intéressantes entre les espaces privés et publics. Elles présentaient un intérêt patrimonial et urbanistique particulier, qu'il a lieu de rétablir et valoriser.



L'ouverture sur l'extérieur du pavillon sud et des galeries et constitue dès lors un élément positif du projet et est encouragé. La CRMS félicite ce choix mais elle regrette que cette option ne soit pas retenue pour l'entrée nord. Ici aussi, elle préconise le traitement symétrique des pavillons nord et sud, ainsi que le retour aux niveaux de sol et aux revêtements originels pour un aménagement de plain-pied avec la rue et, dans la mesure du possible, avec les jardins intérieurs adaptés à cette fin.

Quant au maintien du niveau de sol des galeries, la Commission le regrette car c'est une occasion manquée pour une réelle requalification des lieux.

La Commission invite à envisager les possibilités de retour aux niveaux d'origine des galeries, ce qui offrirait les avantages suivants :

- . articulation plus aisée avec les pavillons d'entrée et les jardins intérieurs ;
- . restitution de la hiérarchie et des proportions originelles des baies monumentales donnant sur les façades intérieures ainsi que des bases de colonnes ;
- . plus grande intimité des logements du rez-de-chaussée.

Les traitements de finition de sol et peintures ainsi que les dispositifs de fermeture envisagés depuis les pavillons vers les jardins intérieurs ainsi que vers les galeries devront être étudiées en fonction des choix retenus. Les six statues qui ornaient depuis 1930 le pavillon sud et qui se trouvaient jusqu'il y a peu dans le porche nord devraient être restaurées et retrouver leur emplacement initial dans le porche sud.

## **L'enveloppe extérieure**

*Situation projetée :*

- \* renouvellement de l'ensemble des cimentages (selon notice explicative il s'agirait plutôt de restaurer les zones défectueuses), sablage des soubassements et seuils en PB et des éléments en pierre blanche,
- \* remplacement des couvertures de zinc, des corniches et des DEP,
- \* remplacement de toutes les menuiseries bois et métalliques, y compris le vitrail de la chapelle,
- \* modification des lucarnes suite à l'isolation par l'intérieure de celles-ci et ajout d'un nombre important de fenêtres de toiture,
- \* restitution baies aveugles renforcées, à hauteur de la chapelle

Les sondages restent à effectuer pour déterminer la nature des enduits de façades. L'aspect et le traitement définitifs devront se conformer à l'ensemble néoclassique de la rue du Grand-Hospice (effet lisse). Le dossier reste également à préciser quant aux éléments de façades à remplacer et à conserver, aux techniques de restauration de ces derniers. Un inventaire des éléments d'origine et des éléments d'après 1975 pouvant être récupérés devra être réalisé. La CRMS enjoint à faire les liens utiles avec les études préalables de la campagne de restauration des façades des maisons du Béguinage.

## **Ascenseurs et techniques spéciales**

La CRMS demande de garantir que l'installation des nouveaux ascenseurs et des techniques spéciales s'inscriront dans le bâti existant et ne porteront pas atteinte à la cohérence des toitures et façades et à la valeur patrimoniale de l'ensemble. En aucun cas les dispositifs d'ascenseur ne pourront impacter les versants de toiture. La Commission craint que les reprises et les rejets d'air du système de ventilation des logements aient un trop grand impact sur les toitures. Elle demande aux auteurs de projet de détailler clairement les solutions envisagées (cheminées, chatière, dispositifs d'extraction ...). Quant à l'implantation des ventilateurs et des bouches d'aérations des espaces communes (café, restaurant, salles communes) elle n'est pas détaillée. L'impact des options reste à évaluer. Pour la CRMS, que les dispositifs techniques s'intègrent dans le respect du patrimoine constitue un indispensable.

## **Les performances énergétiques**

*Situation projetée :*

- \* Isolation par l'intérieur des façades et de la face intérieure des dalles en béton : 15cm laine de roche, pare vapeur, panneaux osb, plaque de plâtre,
- \* toitures et lucarnes isolées laines de roche également (toiture sarking)
- \* ventilation double flux, gaines de prises et de rejets d'air concentrées autant que possible à l'intérieur du bâtiment,
- \* installation de cogénération,
- \* installation de modules hydrauliques et aéroliques des unités de logements du rez implantées en sous-sol, celles des étages implantées à proximité de chaque porte d'entrée
- \* aucune grille de ventilation en façade

Les options décrites dans la demande semblent prématurées en l'absence d'une étude hygrothermique du bâti. Comme indiqué dans la demande, cette étude reste à effectuer. La Commission insiste pour que cette réflexion soit menée dans le cadre de l'avant-projet.

## **Jardins et abords**

*Situation projetée :*

- \* réaménagement en croix du jardin sud, et maintien de l'organisation existante du côté nord,
- \* maintien du niveau des années 1970 dans le jardin nord,
- \* espaces verts à vocation semi-publique,
- \* récupération des eaux de pluie et miroir d'eau,
- \* 3arbres remarquables conservés + d'autres
- \* chemins principaux, rampes et chemins périphériques en PB – porphyre sciée en 2<sup>e</sup> option
- \* création d'une cour anglaise en façade est
- \* transformation du jardin sud et des zones latérales en zones semi-publiques

### **Les jardins latéraux:**

L'aménagement des abords du Grand Hospice constitue un aspect essentiel de la réussite du projet pour assurer le lien avec le tissu urbain environnant. Malheureusement, tel que proposé, ces deux zones vertes, accessibles depuis les rues du Canal et du Grand-Hospice, semblent uniquement pensées en termes de parking et de passages pour véhicules de secours. Ces problématiques devraient être examinées globalement, de préférence à l'échelle de tout le quartier du Béguinage, en collaboration étroite avec la Ville de Bruxelles.

Malgré les qualités et l'étendue des jardins latéraux (surtout à l'ouest - site classé), les aménagements actuellement proposés se limitent à l'intégration d'une zone de parking doublée d'un chemin carrossable (opération délimitée par les chemins latéraux existants). Comme mentionné, la CRMS regrette cette approche trop sectorielle/partielle et demande de mener une réflexion d'ensemble sur les deux espaces latéraux pour donner un cadre paysager global aux aménagements (par exemple sous forme d'un plan directeur). Ceci permettrait également de trouver des solutions plus adéquates aux questions pratiques comme le stockage des poubelles ou le rangement de vélos (actuellement enfouis dans une cour anglaise accessible via un escalier - pourquoi ne pas intégrer ces installations dans les bâtiments est, en attendant une requalification de l'ensemble du site ?).

Au minimum, la Commission demande de :

- . réduire le nombre d'emplacements de parking dans le jardin ouest (classé comme site) et, si possible, de les éloigner des rampes ;
- . prévoir un revêtement identique sur les deux chemins latéraux (si nécessaire, mélanger un nouveau matériau avec les pièces récupérées (quantité insuffisante) ;
- . intégrer les zones poubelles à un endroit plus discret ;
- . protéger les plantations de la zone ouest pendant le chantier et interdire toute occupation de cette zone comme espace de chantier (à préciser au cahier des charges).

### **Jardins intérieurs (classés comme site)**



Tout comme pour les quadrilatères, la CRMS demande de simplifier le projet et de fonder l'aménagement des jardins intérieurs (ou du moins du jardin sud si l'on conserve le jardin nord en l'état) sur le système modulaire mis au point par Partoes et sur les compositions initiales. Les aménagements paysagers seront subordonnés à la composition du bâti qui offre aux jardins un cadre architectural exceptionnel. Comme illustré par les photographies anciennes, les éléments clés du site étaient harmonie et quiétude, ordonnancement, axialité et hiérarchie.

La Commission demande de revoir les nouveaux aménagements en ce sens et de

- . réaliser un relevé détaillé de l'état existant de manière à déterminer les niveaux d'origine et à agencer les niveaux intérieurs et extérieurs,
- . prévoir un raccord direct entre les galeries et les chemins périphériques sans plantations intermédiaires,
- . intégrer les plantations existantes et instaurer une gestion adaptée dans les meilleurs délais,
- . réduire au maximum l'impact des transformations sur les zones intérieures,
- . préciser et argumenter le choix des revêtements,
- . déterminer les plantations de valeur existante ainsi que la manière de les intégrer dans le nouvel aménagement,
- . mettre au point un plan de gestion et d'entretien sur le court et le long terme (calcul de la charge d'entretien et des coûts)

En conclusion, la CRMS invite le demandeur poursuivre le travail et à lui soumettre la version adaptée de l'avant-projet selon les observations formulées dans cet avis.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

Chr. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke et C. Leclercq