

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 2043-0043/03/2015-222PU
Dossier traité par S. Valcke et C. Leclercq
N/réf. : AA/AH/BXL20006_625
Annexe : //

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Grand Hospice / rue du Canal. Ancien hospice Pacheco. Restauration et rénovation de l'ancien hospice et de ses jardins et réalisation d'un complexe de logements. Second avis de la CRMS préalable à l'introduction de la demande de permis unique.

En réponse à votre courrier du 13/07/2018 sous référence, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par la CRMS en sa séance du 22/08/2018, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 4/11/1975 classe comme monument la totalité des bâtiments d'origine de l'hospice Pacheco ainsi que les pavillons situés à l'ouest et à l'est de celui-ci. L'arrêté du 3/07/ 1997 classe comme site les jardins intérieurs de l'hospice, ainsi que le jardin situé à l'ouest des quadrilatères. Le complexe donne, du côté sud, sur la rue du Grand-Hospice, également classée comme site par arrêté du 10/05/1997.

LA DEMANDE

En réponse à une première demande d'avis de principe, la CRMS s'était prononcée le 21/02/2018 sur le projet de rénovation et de réaffectation en logements de l'ancien hospice Pacheco (voir ce courrier pour l'intérêt patrimonial du site, la description du projet et les remarques/observations de la CRMS). Cet avis avait été précédé d'une visite du 16/02/2018, en présence de la CRMS et de la DMS, de la Ville de Bruxelles et des auteurs de projet, et suivi d'une réunion le 23/04/2018 avec les mêmes acteurs ainsi que le CPAS et la Direction de l'Urbanisme. Lors de cette dernière réunion, les architectes ont présenté le projet partiellement adapté en fonction des remarques de la Commission, suite à quoi une nouvelle version des documents, datée du 6/07/2018, a été introduite à BUP. Elle fait l'objet du présent second avis de principe.

AVIS DE PRINCIPE CRMS

La CRMS se réjouit de l'évolution positive du projet et de la façon constructive dont les modifications ont été intégrées en fonction de ses remarques et de ses recommandations antérieures.

La Commission insiste toutefois sur l'importance de finaliser l'étude hygrothermique du bâti, étape particulièrement décisive dans l'élaboration du projet final, pour pouvoir évaluer l'impact patrimonial des interventions souhaitées en termes de climat intérieur et de performances énergétiques.

L'intégration adéquate des installations techniques, dans le respect du patrimoine néoclassique, constitue en effet une condition sine qua non pour la réussite de l'opération. La Commission propose donc de lui présenter, pour nouvel avis de principe - avant de finaliser le dossier de restauration / rénovation - les conclusions de l'étude ainsi que ses incidences sur le projet (détails des installations de cogénération et des modules hydrauliques et aéroliques, options de l'isolation thermique, menuiseries, dimensions des lucarnes, impact en toiture, ...).

La Commission insiste également pour un traitement du volet paysager du dossier, selon le même degré de précision que celui adopté pour les parties construites. Les jardins et certains abords sont classés et participent à l'ensemble patrimonial.

Sur les documents présentés, elle formule, point par point les observations suivantes :

Organisation en plan : mode de distribution, dégagements et circulations verticales

La CRMS approuve :

- ✓ la restitution des cages d'escaliers monumentales au sud comme au nord,
- ✓ l'intégration des 4 escaliers aux angles comme à l'origine et l'ajout des circulations verticales,
- ✓ l'organisation des différentes fonctions ainsi que les dégagements, adaptés dans le sens d'une meilleure lisibilité et de la symétrie nord-sud.

Elle formule les remarques/observations suivantes :

- ✓ A l'intérieur des logements, l'organisation en plan demeure assez complexe, avec un nombre fort important de cloisonnements et de couloirs étroits. C'est particulièrement le cas dans les grandes unités de 3 ou 4 chambres. Afin de renouer davantage avec les principes de l'architecture néoclassique, y compris pour l'organisation interne des logements, la Commission conseille de poursuivre la réflexion sur ce point et de simplifier et clarifier les divisions/organisations intérieures : suivre le rythme de la trame néoclassique, aligner les baies intérieures avec les jours en façades - porte d'entrée, fenêtre, ... Ceci constituera également un plus pour les qualités résidentielles de l'ensemble.

Pavillons nord et sud

La CRMS approuve :

- ✓ le traitement de plain-pied du pavillon nord créant une meilleure perméabilité visuelle depuis la rue, à l'instar de l'accès au quadrilatère sud.

Elle formule les remarques/observations suivantes :

- ✓ Pour le pavillon nord, la Commission demande de renoncer aux grilles prévues en façade à rue en faveur de portes en bois, comme à l'entrée sud. Cela permet une meilleure cohérence d'ensemble et une meilleure intégration aux façades néoclassiques. S'agissant de portes vitrées, elles n'encombreront pas les vues directes vers les jardins.
- ✓ A l'intérieur, les marches actuellement prévues dans l'axe du pavillon nord contraindraient les personnes à mobilité réduite (cette aile est notamment occupée par les résidences services) à emprunter l'ascenseur latéral, alors que la différence de niveaux à franchir est très faible. Ne serait-il pas plus judicieux de dès à présent compléter l'escalier central d'une rampe discrètement intégrée, faute de quoi un dispositif moins approprié risque d'être ajouté ultérieurement ?
- ✓ Pour les deux pavillons, les revêtements de sol et les mises en peintures restent à étudier.
- ✓ 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.

La galerie

La CRMS approuve :

- ✓ le maintien de la galerie à son niveau actuel,
- ✓ le traitement de la partie inférieure des baies permettant de restituer la hiérarchie et les proportions des façades donnant vers les jardins.

Elle formule les remarques/observations suivantes :

- ✓ La nature et le calepinage du revêtement de sol de la galerie et les raccords avec la finition prévue entre les colonnes devront être détaillés et motivés dans le dossier définitif. Envisage-t-on le retour au sol en pierre de type Gobertange, posé en losange, ou plutôt la conservation ou un revêtement en pierre bleue comme actuellement ?
- ✓ Les menuiseries des fenêtres donnant sur les galeries devront se rapprocher autant que possible de la typologie originelle visible sur les photographies anciennes, à savoir des fenêtres en bois à double ouvrant sur allège, sous imposte vitrée en plein cintre. L'imposte pourrait éventuellement s'ouvrir pour permettre la ventilation naturelle des logements. Les châssis oscillo-battants devront être évités car ce mode d'ouverture, non traditionnel, induit des nouveaux dispositifs de quincailleries mais aussi une surépaisseur des profils,
- ✓ aucune des nouvelles propositions d'intégration de fenêtres dans les « baies moulurées » ne s'avère adéquate sur le plan patrimonial et architectural. Conçues pour marquer la hiérarchie des portes donnant sur les galeries, ces baies monumentales sont par définition inadaptées pour être des fenêtres. Sur ce point, la Commission demande d'adapter le programme à la configuration des lieux (et non l'inverse) et d'utiliser ces baies comme accès aux logements, ce qui suppose de revoir certaines des configurations intérieures.
- ✓ Les autres portes d'accès, intégrées dans la succession des baies en plein cintre, pourront adopter une expression contemporaine pour autant qu'elle respecte la cohérence globale des galeries au niveau du dessin, des matériaux et des couleurs.

Combles et toitures

La CRMS approuve :

- ✓ l'implantation de fenêtres de toitures de type 'cast', en remplacement des doubles fenêtres prévues dans la version précédente,
- ✓ l'absence de fenêtres de toitures sur les versants de toitures à front des rues du Grand-Hospice et du Canal ainsi qu'en toiture des trois pavillons centraux, à l'exception d'un nombre restreint de petites tabatières,
- ✓ le parti d'isoler les lucarnes,
- ✓ l'installation des ascenseurs si cela n'impacte pas le volume des toitures.

Elle formule les remarques/observations suivantes :

- ✓ La Commission demande de consentir un effort supplémentaire pour appliquer les principes de rigueur et de répétitivité au traitement architectural des toitures. A cette fin, les nouvelles fenêtres de toiture devraient systématiquement être positionnées à la même hauteur, de préférence dans la partie basse des versants sous la ligne du coyau, et ce afin de limiter leur impact visuel au strict minimum.
- ✓ Les contradictions qui subsistent entre l'implantation des jours figurés sur les plans des toitures et de l'étage +2 devront être levées.
- ✓ Si l'option d'isoler les lucarnes est acceptable, vu leur grand nombre, la CRMS demande d'étudier l'application d'un isolant plus mince de manière à réduire la surépaisseur au niveau des joues.

Installations techniques / PEB

Comme mentionné ci-avant, l'impact réel des installations techniques sur les espaces intérieurs et sur l'enveloppe extérieure reste difficile à évaluer en l'absence de renseignements précis sur les aspects PEB. Dans l'état actuel du dossier, la CRMS n'est donc pas en mesure de se prononcer en toute connaissance de cause sur les dispositifs techniques proposés.

Elle formule toutefois les remarques/observations suivantes.

- ✓ Selon les plans actualisés, les conduits de ventilation seraient regroupés dans les espaces sous combles. L'impact de ces dispositifs sur les espaces concernés, et en particulier sur la lisibilité des charpentes, doit être évalué.
- ✓ En toiture, les prises et extractions d'air semblent regroupées à l'intérieur de gaines techniques, dont l'implantation et l'expression se référerait aux cheminées historiques. Or, de par leur forme, leurs dimensions et leur traitement, elles semblent architecturalement inadaptées au bâti (caissons jusqu'à 3 m de long, placés perpendiculairement au faîte, recouverts de zinc et pourvus de grilles de ventilation latérales). Ce point reste à étudier.
- ✓ Les « cheminées » prévues à front de rue devront présenter des dimensions homogènes.
- ✓ L'implantation et la nature des ventilateurs et des bouches d'aération des espaces communs restent à détailler (café, restaurant, salles communes).

Outre les plans d'ensemble, pour renseigner ce volet de la demande, la CRMS recommande vivement d'élaborer une simulation de l'installation des dispositifs type, appliquée à une séquence/travée significative d'un des quadrilatères. Il s'agit de pouvoir évaluer dans le détail les incidences sur chacun des niveaux, y compris l'impact en toiture.

Les façades

Les éléments de façades à remplacer et à conserver ainsi que les techniques de restauration devront être précisés (interventions à quantifier et à localiser sur plans). Les interventions devront se fonder sur les conclusions des sondages préalables, actuellement en cours. L'aspect et le traitement définitifs des enduits devront se conformer à l'ensemble néoclassique de la rue du Grand-Hospice (effet lisse).

En ce qui concerne les menuiseries, on examinera dans quelle mesure les châssis qui datent des années 1970, pourraient être conservés en y intégrant un vitrage plus performant. Un inventaire des éléments d'origine et des éléments d'après 1975 pouvant être récupérés devrait être réalisé.

De manière générale, la CRMS enjoint à faire les liens utiles avec les études préalables de la campagne de restauration des façades des maisons du Béguinage.

LES ABORDS ET LES JARDINS

Le caractère succinct du dossier rend difficile l'évaluation de ce volet du dossier, faute notamment d'un relevé exact de la situation existante (plantations, relief, étude phytosanitaire, etc.) et de situations historiques de référence. Or il s'agit de documents de base pour appuyer toute option d'intervention dans un dossier patrimonial (les jardins sont classés).

La Commission demande également de fournir les plans techniques (choix des matériaux, murs de soutènement, plans inclinés, différences de niveaux, ...) et des plantations (éléments à conserver ou à supprimer, choix des arbustes et des arbres, ...) et de dûment motiver les choix en fonction de l'intérêt patrimonial et paysager et de la future gestion du site. Elle réitère également sa demande de mettre au point un plan de gestion et d'entretien sur le court et le long terme.

Zones latérales

Le demandeur confirme l'intervention partielle sur le site du Grand-Hospice mais assortira le dossier définitif d'une note d'intention sur le devenir des zones non concernées par la demande de permis,

notamment celles occupées à l'est par l'ancienne morgue et les cuisines vouées elles aussi à être transformées en logements.

A la lumière de ces futurs projets, la CRMS réinsiste sur l'importance de mener une réflexion sur l'ensemble de la parcelle. Ceci afin de créer un cadre réellement paysager valorisant pour le bâti, en tirant parti des qualités existantes du site. A cet égard, il conviendrait d'examiner la faisabilité de supprimer à terme tout stationnement dans la zone ouest classée. Pourquoi ne pas intégrer des emplacements de parking, ou encore les espaces poubelles et les rangements vélos dans la zone hors périmètre, dans ou entre les bâtiments de la zone est, en attendant leur transformation ?

Quoi qu'il en soit, le caractère paysager des deux zones latérales devrait être considérablement renforcé. A cette fin, on pourrait se limiter à une zone poubelle par côté et planter les parties engazonnées selon les plans (facilitant aussi leur entretien). Ceci mérite une étude plus approfondie, surtout du côté ouest où l'on constate la disparition des plans inclinés existants, utilement remplacés par des escaliers perpendiculaires à la façade. Il s'agit là d'une évolution positive du projet.

Quant à la création d'un escalier pour accéder au local pour vélos aménagé en sous-sol, elle semble une solution peu pratique, qui risque d'entraîner du parking sauvage de vélos réparti sur tout le site. Enfin, l'organisation du stationnement actuellement proposé est patrimoniallement peu valorisant et, dans le cas du parking devant le pavillon ouest, peu fonctionnelle (nombre d'emplacements réduit, zone de manœuvre insuffisante). Quant aux 'dalles vertes' (dalles béton/gazon), elles sont de faible qualité et contribueront peu à verduriser le site, d'autant qu'elles posent généralement un problème de gestion sur le long terme.

Jardin nord

La Commission souscrit au parti de conserver la situation existante, dont le relevé reste cependant à établir. Le traitement des chemins, actuellement en assez mauvais état, lié à celui des haies devra être précisé.

Les installations prévues dans les zones centrales méritent une attention particulière. A titre d'exemple, la CRMS s'interroge sur l'implantation, l'accessibilité et la gestion des parcelles potagères surélevées. De même, l'intégration d'un échiquier pourrait être améliorée en adaptant le tracé des haies.

Jardin sud

La CRMS souscrit au principe d'un tracé simplifié qui est actuellement proposé et demande de mettre en œuvre la variante avec allée centrale dégagée. L'élaboration du plan définitif devrait se fonder sur une analyse rigoureuse des images et des photographies anciennes pour déterminer les dimensions exactes des zones de circulation et de leur revêtement (déterminer les dimensions ainsi que les caractéristiques matérielles sur base des photos). Les plantations renseignées sur ces images serviront de référence pour les nouvelles plantations. La Commission demande de prévoir quelques arbres à hautes tiges.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

Chr. FRISQUE
Président f.f.

BUP-DU : cellule PFU