

**CPAS de Bruxelles**  
Madame Pascale Pieters  
Monsieur Olivier Verstraeten  
7, rue Stevens  
1000 BRUXELLES

N/Réf. : MLR/GM/BXL2.6/s.527

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Concerne : BRUXELLES. Rue du Grand Hospice. Hospice Pachéco . Réaffectation en logement. Appel d'offre dans le cadre d'un marché public de promotion. **Recommandations de la CRMS.**

Suite à la réunion du 22/10/2012, nous vous communiquons les recommandations formulées par notre Assemblée, en sa séance du 24/10/ 2012 concernant l'objet susmentionné.

Le CPAS de Bruxelles a pris la décision de délocaliser les fonctions actuelles de l'hospice et de reconverter les bâtiments existants de l'hospice en logement. Un premier appel à projet a déjà été lancé dans ce cadre. Cette procédure a toutefois été abandonnée suite la décision du CPAS de modifier le type de marché et de lancer un marché public de promotion (partenariat Public/Privé avec dialogue compétitif).

L'hospice Pachéco est classé comme monument et ses jardins comme site, notamment pour les éléments suivants :

- les bâtiments d'origine du Grand Hospice, à savoir le bâtiment principal (le « quadrilatère) ainsi que les pavillons situés à l'ouest de ce bâtiment (classement pour totalité comme monument par arrêté du 04/11/1975). Le classement inclut également les parcelles à droite de l'hospice où se situent la morgue et les cuisines bruxelloises (construites après 1975, après démolition des bâtiments d'origine qui s'y trouvaient). Ces constructions ne présentent cependant aucun intérêt sur le plan patrimonial.
- les deux jardins du quadrilatère (anciennes cours des femmes et des hommes) ainsi que le jardin situé à l'ouest de ce bâtiment (classement comme site du 03/07/1997).
- la placette située devant le Grand Hospice, dans la rue du Grand Hospice, classée comme site par arrêté du 10/07/1997.

La Commission, qui apprécie l'initiative du CPAS d'associer les Monuments et Sites dès le début de son entreprise, souhaite contribuer de manière constructive à l'élaboration de ce projet de réaffectation. A cette fin, une délégation de la CRMS a déjà procédé à une visite des lieux et a participé à une réunion pour prendre connaissance des projets introduits lors du premier appel à candidatures pour reconverter l'hospice en minimum 80 logements (procédure abandonnée) et pour évaluer l'impact des différents types d'interventions sur le patrimoine. Lors de cette réunion, plusieurs points d'attention et de questions ont été mis en exergue, tout en indiquant différentes possibilités pour y répondre. Ces points et questions ont été ensuite soumis à l'Assemblée plénière de la CRMS, ce qui a abouti sur une série de recommandations de sa part qui sont reprises dans le présent avis.

Il serait souhaitable que ses recommandations soient communiquées par le CPAS aux bureaux d'études et investisseurs qui participeront au nouvel appel d'offre (annexer au cahier des charges du nouvel appel à candidatures). La CRMS invite, par ailleurs, le CPAS à procéder d'ores et déjà à une série de sondages permettant de mieux documenter certains aspects du bâtiment de manière à pouvoir inclure leurs résultats dans l'appel à candidatures (sondages du sol des galeries, examen des entrants de charpente encore conservés, analyse des enduits et mortiers).

A ce stade-ci du dossier, la CRMS attire l'attention sur une série de points qui devraient être pris en considération lors de l'élaboration des projets de réaffectation du quadrilatère et de réaménagement de ses abords.

## **PARTI GENERAL**

**De manière générale, les interventions sur les éléments classés devraient permettre leur requalification et miser sur une amélioration de la situation existante.**

**Les bâtiments d'origine, construits par l'architecte H. L. F. Partoes en 1824-2829, constituent en effet des exemples remarquables de l'architecture néoclassique conçue selon les principes de J. N. L. Durand. Ils ont toutefois subi une rénovation lourde et des transformations radicales à la fin des années 1970, qui ont permis de prolonger les activités de l'hospice sur le site mais qui ont été très dommageables sur le plan patrimonial. Dans le cadre du futur projet, la CRMS encourage toute intervention permettant de retrouver, là où c'est possible, la configuration d'origine des lieux ou de contribuer à une meilleure lecture de l'architecture « Durandienne ». Il est évident, dans cette perspective, que les interventions qui altèreraient davantage les qualités et les caractéristiques du bâti d'origine seront à éviter. C'est dans cet esprit que les candidats participant au nouvel appel d'offre devraient s'inscrire, en *misant sur un bon équilibre entre la revalorisation du patrimoine et l'intégration de la nouvelle fonction.***

**Les améliorations à apporter à la situation existante devraient concerner les points suivants :**

- la réouverture des galeries et la restitution de leur niveau de sol d'origine,
- la valorisation des entrées,
- l'aménagement et l'accessibilité des cours intérieurs,
- la restitution d'une cohérence entre l'enveloppe extérieure et l'aménagement intérieur,
- la restauration des charpentes et la mise en valeur des qualités spatiales des combles,
- la requalification des abords.

**Ces améliorations dépendent pour l'essentiel de l'importance du nouveau programme à réaliser dans les anciens bâtiments de l'hospice, notamment dans le quadrilatère. A cette fin, il serait judicieux d'alléger ce programme le plus possible en exploitant au maximum les possibilités de construire à neuf sur les parcelles situées à droite du quadrilatère.**

### **1. GALERIES DU QUADRILATERE**

Deux interventions des années 1970-80 ont fort altéré la perception d'origine des galeries des deux cours intérieures du quadrilatère. Il s'agit d'une part de la fermeture des arcades par des vitrages fumés et, d'autre part, du surhaussement du niveau de sol d'origine des galeries pour les mettre au même niveau que les espaces attenants (niveau des anciens dortoirs). A l'origine, le niveau des galeries était environ deux marches plus haut que le niveau des cours et 2 - 3 marches plus bas que le niveau des dortoirs.

Dans le cadre du projet de réaffectation, la CRMS préconise de **rouvrir les galeries** et de restituer **leur niveau de sol d'origine** afin de restituer la fluidité spatiale de l'ensemble. Pour mieux évaluer la faisabilité et l'impact de cette dernière intervention, elle invite le CPAS à effectuer déjà **un**

## **sondage pour déterminer le niveau exact d'origine et pour documenter la nature du surhaussement actuel.**

Les galeries devront rester dégagées et être utilisées comme espace de circulation et de distribution. En aucun cas, elles ne pourraient devenir des espaces privatifs annexés aux logements individuels (par exemple en y aménageant des « terrasses » privées).

### 2. HALLS D'ENTREE ET ACCESSIBILITE DES COURS

Les pavillons d'entrée, situés rue du Grand Hospice et rue du Canal, devraient conserver leur fonction d'entrées principales au Quadrilatère. **Il convient, en outre, de maintenir leur niveau de sol (d'origine) qui est de plain-pied avec la rue et les cours intérieurs.** Le nouvel aménagement des halls d'entrée (enlèvement d'éléments perturbants, tels que sas d'entrée actuels) et les dispositifs de fermeture devront faire l'objet d'une réflexion poussée. Celle-ci devrait également prendre en compte le statut et l'accessibilité des deux cours. La CRMS est, dans ce cadre, favorable à une formule qui évitera la privatisation de ces cours. **Celles-ci devraient, au moins en journée, rester accessibles au public, ce qui constituerait un atout important pour le quartier du béguinage.** Dans ce cadre, la CRMS encourage également le réaménagement des cours intérieures en s'inspirant des données historiques. Il conviendrait d'associer un paysagiste à cet aspect du projet.

La nouvelle fonction de logement exigera de pouvoir fermer les pavillons d'entrée et les cours intérieurs à certains moments, notamment durant la nuit. Un dispositif adéquat de fermeture des entrées devra donc être étudié.

La réflexion sur l'accessibilité publique des cours intérieurs (espaces semi-publics) devrait, par ailleurs, aller de pair avec **un concept d'aménagement des espaces situés de part et d'autre du quadrilatère.** Dans ce cadre, l'espace situé le long de la façade ouest pourrait devenir un vrai passage public contribuant à la viabilité et la convivialité du quartier (cf. infra), tandis que l'autre devrait demeurer un jardin.

### 3. CIRCULATIONS VERTICALES DANS QUADRILATERE

Les cages d'escaliers monumentales d'origine ont malheureusement toutes été détruites lors de la rénovation de 1975. Elles ont été remplacées par des cages d'escaliers et ascenseurs en béton peu valorisants (distribuant des niveaux modifiés). Les options relatives aux distributions verticales nécessaires pour desservir les nouveaux logements dépendront évidemment de la typologie de ceux-ci. S'il était nécessaire de construire des nouveaux noyaux de circulation verticale communs, la CRMS recommanderait de les implanter au maximum aux emplacements des escaliers d'origine. Il y a également lieu de donner aux nouvelles cages d'escaliers / ascenseurs une certaine « monumentalité » adaptée au caractère patrimonial des lieux.

Certaines parties des escaliers de service existeraient encore aujourd'hui aux angles du bâtiment : ces éléments doivent être documentés et intégrés dans le projet dans la mesure du possible.

### 4. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Le type de logements qu'il conviendrait d'aménager dans le quadrilatère constitue un des grands défis du projet. Etant donné que le quadrilatère constitue un bâtiment modulaire et répétitif, les possibilités semblent diverses (logements sur un étages, logements duplex, triplex, ajout éventuel de mezzanines, etc.). La CRMS estime qu'à ce stade-ci il n'y a pas lieu de privilégier l'une ou l'autre typologie.

Elle formule cependant certaines considérations qui devraient être incluses dans la réflexion :

- L'étendue du programme déterminera pour grande partie l'impact des interventions sur le patrimoine : **au plus le programme du quadrilatère pourra être allégé, au plus les divisions et compartimentages intérieures pourraient être réduits et la lecture du bâtiment améliorée.**

Dans cet objectif, la CRMS plaide pour **une densification des nouveaux volumes** que l'on pourrait construire sur les parcelles situées à droite de l'hospice et pour y insérer une partie importante du programme (à l'endroit de la morgue et des cuisines bruxelloises qui sont vouées à disparaître) – voir point 8).

- **Les niveaux d'origine devraient au maximum être rétablis dans l'objectif de restituer la cohérence entre les façades et l'intérieur du bâtiment.** Le niveau d'origine du rez-de-chaussée a été préservé (ainsi que le plafond d'origine à voussettes des caves) et ne pourrait donc être modifié.

- l'ajout éventuel de mezzanines et d'escaliers dans les logements individuels ne peuvent avoir d'impact visuel sur les façades (respecter une distance suffisamment grande avec les façades).

## 5. COMBLES

L'exploitation des combles, souhaitée par le CPAS, constitue un aspect délicat au niveau du patrimoine. Il s'agit, en effet, des seuls espaces de l'Hospice qui ont conservé l'essentiel de leurs caractéristiques d'origine (fermes, volumétrie, etc.) après la rénovation des années 1970-80. L'aménagement de logements dans les combles soulève notamment la question de l'éclairage naturel ainsi que celle de la lisibilité des charpentes et de la perception de la volumétrie de ces espaces monumentaux.

Si la CRMS ne fait, à ce stade-ci, pas l'impasse sur une certaine occupation des combles, elle estime que le programme devrait y être le plus léger possible. **L'utilisation des combles devrait se limiter aux toitures dont les deux versants sont (depuis l'origine) équipées de lucarnes**, c'est à dire celles des ailes perpendiculaires à la rue du Grand Hospice et à la rue du Canal ainsi que celle de l'aile centrale. Les toitures des ailes situées à front de ces rues (parallèles à aux rues du Grand Hospice et du Canal) ne devraient, par contre, pas être modifiées (pas de nouvelles prises de lumière) et les volumes restés dégagés.

L'augmentation de l'apport en éclairage naturel dans les combles des ailes perpendiculaires devra être soigneusement étudiée pour s'intégrer discrètement dans les toitures et en altérer au minimum la configuration d'origine. **Dans ce cadre, il semble adéquat de prévoir dans les combles des fonctions ne nécessitant pas un éclairage de jour abondant.** Ici encore, « l'allègement » du programme, par la densification des nouvelles constructions hors quadrilatère, pourrait apporter une solution.

De nouveaux dispositifs d'éclairage, nécessitant des interventions lourde sur la toiture ou la mise en œuvre de dispositifs étrangers à sa typologie originelle ne seront pas admis (par exemple, l'aménagement de terrasses intégrées dans la toiture ou des « bacs vitrés »)

Enfin, **la charpente d'origine devra être soigneusement restaurée.** Les fermes resteront visibles et l'isolation de la toiture se fera de manière à dégager les chevrons et à assurer la bonne ventilation de la charpente et de la toiture.

La CRMS encourage la restitution à l'identique des fermes qui ont été remplacées par des éléments métalliques.

Lors des transformations des années 1970, des entrants d'origine ont apparemment été conservés et suspendus à la nouvelle dalle de sol du grenier. Ces éléments devront être soigneusement identifiés, conservés, réutilisés et, dans la mesure du possible, être réutilisés dans le projet. Il serait adéquat que le CPAS procède d'ores et déjà à quelques sondages pour localiser et documenter ces éléments.

## 6. MATÉRIAUX / PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le CPAS a adopté une charte de qualité incluant des exigences au niveau des matériaux et de la performance énergétique. Ce document préconise, entre autre, une valeur de K40 pour le bâtiment, après rénovation. La CRMS émet d'importantes réserves à ce sujet. Si elle est favorable au principe d'améliorer de manière substantielle la performance énergétique du bâtiment, elle

estime que l'exigence d'atteindre la valeur K40 ne devrait pas être imposée dans l'absolu au patrimoine classé. L'Ordonnance PEB prévoit d'ailleurs la possibilité de déroger aux normes pour le patrimoine classé dans l'objectif d'en garantir la conservation dans les règles de l'art.

**Il convient, dès lors, d'améliorer la performance énergétique du bâti tout en respectant la logique constructive et les qualités intrinsèques du bâti ancien** (par ex. l'inertie thermique). Dans ce cadre, il serait également intéressant de connaître la performance énergétique que présente le bâtiment dans son état actuel.

En tout état de cause, la Commission plaide pour **des interventions raisonnables afin d'améliorer la performance énergétique** sans répondre à tout prix à des normes conçues pour le bâti neuf.

En outre, l'isolation intérieure maximale impliquerait nécessairement l'installation d'un système de ventilation sophistiqué. Ce type d'installation est non seulement souvent difficile à entretenir et très encombrant mais risque aussi d'avoir un impact défavorable sur les éléments relevant du patrimoine (grilles de ventilation dans l'enveloppe classé, etc.).

L'isolation de la toiture ainsi que l'amélioration de la performance des châssis semblent possibles pour autant que ces interventions ne compromettent pas la bonne conservation du bâtiment et se fassent dans le respect du patrimoine.

Pour ce qui concerne les matériaux à mettre en œuvre, il y a lieu, de manière générale, de veiller à la **compatibilité des matériaux avec le bâti ancien** et de privilégier les matériaux traditionnels qui sont habituellement utilisés en restauration. Dans ce cas précis, cette recommandation doit toutefois être réévaluée à la lumière de la rénovation des années 1970 qui a probablement déjà fort altéré les matériaux d'origine ainsi que la logique constructive du bâti ancien. Ces points devront être documentés davantage: quel est, par exemple, la nature des enduits de façade (cimentages ?) ? Un sondage pourrait déjà être effectué pour documenter ce point.

## 7. CHAPELLE

La chapelle a été conservée pour l'essentiel dans son état d'origine. Il y a lieu de la préserver et de la restaurer au maximum dans son aspect d'origine (finitions et teintes d'origine, rouvrir les baies d'origine, etc.). Il convient, par ailleurs, d'y prévoir une fonction adéquate, permettant la bonne conservation de ses qualités spatiales et, de préférence, son accessibilité au public.

## 8. ABORDS

L'aménagement des abords du Grand Hospice constitue, selon la Commission, un aspect essentiel de la réussite du projet. Actuellement ses abords, notamment du côté droit (ouest) sont très peu valorisés et ne contribuent pas à l'animation du quartier. Le jardin classé du côté gauche constitue, par contre, une agréable oasis de verdure dont le caractère devrait au maximum être préservé.

Le parti qui sera adopté pour requalifier les abords et bien connecter cet ensemble monumental sur la ville exercera une influence positive sur le projet de réaffectation de l'hospice.

A ce stade-ci du dossier, la Commission formule les recommandations suivantes pour fonder le projet de réaménagement et de requalification des abords de l'hospice, ainsi que pour ancrer le site dans le tissu urbain.

- De manière générale, la CRMS plaide pour un aménagement qualitatif des abords tenant compte, d'une part, du statut protégé des jardins et de la placette devant l'hospice et, d'autre part, des potentialités qu'offre l'espace situé à droite de l'Hospice. Un architecte-paysagiste devrait être associé à cette partie du projet. **Le projet d'aménagement des abords devrait aussi intégrer la notion de symétrie du bâtiment et donc assurer une certaine cohérence** dans le traitement des espaces non-construit de part et d'autres du quadrilatère (au niveau des matériaux, par

exemple). Il conviendrait par ailleurs de dégager au maximum les façades latérales du bâtiment principal et les perspectives sur ses façades depuis l'espace public.

L'espace qui longe latéralement l'Hospice (côté droit) entre la rue du Grand Hospice et la rue du Canal, pourrait être exploité pour mieux connecter le site au quartier. Il conviendrait, en effet, **de créer à cet endroit un passage public** (une vraie rue, éventuellement ouverte uniquement aux piétons et cyclistes) qui favoriserait la perméabilité et l'accessibilité du quartier.

- la CRMS ne voit aucune objection à la démolition des constructions récentes, réalisées dans les années 1970 à l'ouest de l'Hospice (morgue et cuisines bruxelloises). Il est tout à fait opportun d'inclure cette démolition et la possibilité de construire des nouveaux immeubles dans la réflexion sur la reconversion du quadrilatère. Comme signalé ci-dessus, la possibilité d'ériger des nouveaux immeubles devrait être intégrée dans la réflexion sur le programme (et sur la rentabilité du projet) : **il apparaît, en effet, qu'une densification du bâti dans cette nouvelle rue permettrait d'alléger le programme du quadrilatère.** La CRMS préconise, dès lors, d'explorer cette piste tout en tenant compte du contexte urbanistique spécifique (par ex. les arrières des logements de la rue de Laeken dont la qualité de vie ne peut être compromise).

-La réaffectation du Grand Hospice en logement est accompagnée de la demande d'aménager un certain nombre de parkings sur le site. Le CPAS préconise 70 places de parking pour un programme de 80 logements. **De manière générale, la Commission plaide pour une réduction du nombre d'emplacements de parking, en particulier ceux situés hors sol.** La localisation du Grand Hospice au centre-ville et les transports en commun qui desservent déjà le quartier devraient être pris en compte dans cette réflexion. La construction de parkings souterrains, (sous les nouvelles constructions) devrait être privilégiée.

Pour conclure, la CRMS demande au CPAS de communiquer les recommandations aux bureaux d'études qui participeront au nouvel appel à candidatures. Elle se tient à sa disposition du CPAS pour éclairer le présent avis et pour continuer à collaborer de manière constructive sur ce projet.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : M. P. Piéreuse, Directeur f.f., Mmes S. Valcke et Fr. Boelens + par mail à Mmes M. Muret, N. De Saeger et L. Leirens.