



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 21/05/2024

N/Réf. : BXL20006\_725\_PUN

Gest. : A. Heylen

V/Réf. : 2043-0043/09/2024-129PU

Corr DPC: M. Core

NOVA : 04/PFU/1858679

Corr DU: G. Vandebrouck / J. Doignies

**BRUXELLES. Rue du Grand Hospice, 7 / rue du Canal, 12B**

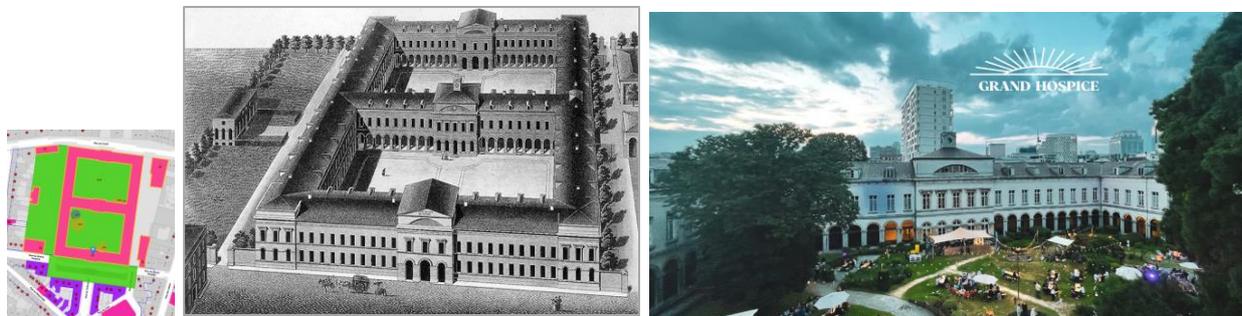
(= classé comme monument et comme site/ Inventaire)

**DEMANDE DE PERMIS UNIQUE : Modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 cours intérieures en y réalisant des interventions réversibles**

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 22/04/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2024, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du bien (© Brugis), dessin de la situation d'origine (© urban.brussels) et situation existante (<https://www.grand-hospice.brussels>)

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

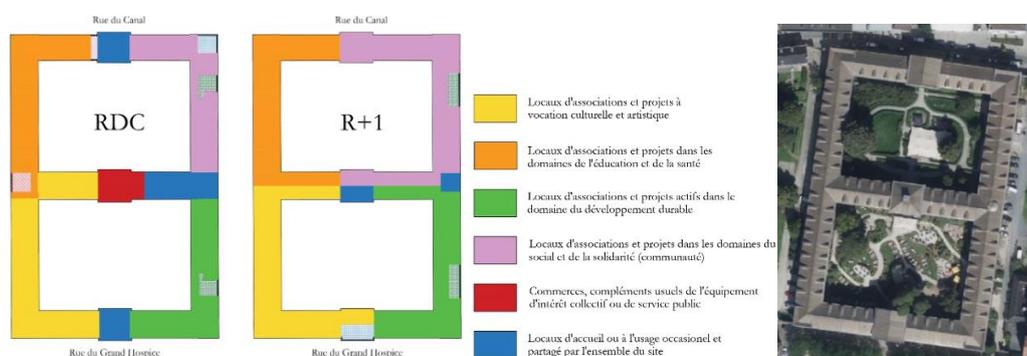
L'arrêté du 4/11/1975 classe comme monument la totalité des bâtiments d'origine de l'hospice Pacheco, composés du double quadrilatère et des pavillons situés à l'ouest et à l'est de celui-ci. L'arrêté du 3/07/1997 classe comme site les jardins de l'hospice, à savoir les anciennes cours des femmes au sud et des hommes au nord ainsi que le jardin situé à l'ouest. Le complexe donne, du côté sud, sur la rue du Grand-Hospice, classée comme site par arrêté du 10/05/1997. Les jardins comptent plusieurs arbres remarquables.

Le Grand Hospice fut réalisé entre 1824 et 1826, selon les plans de l'architecte Henri Partoes, entraînant le réaménagement par celui-ci du quartier de l'ancien béguinage. Marqué par la sobriété monumentale propre au néoclassicisme du début du XIXe siècle, le Grand Hospice forme un complexe de haute valeur patrimoniale, qui a conservé tout son intérêt malgré sa rénovation lourde des années 1970 et 1980.

En attendant sa transformation en un complexe résidentiel, en cours d'élaboration, le propriétaire a lancé en 2021 un appel à propositions pour l'occupation temporaire du Grand Hospice, inoccupé depuis la fermeture de la maison de repos en 2017. La convention conclue avec le contractant visait le développement d'activités sociales et culturelles. Initialement prévue pour une durée de deux ans, l'occupation temporaire a entre-temps été prolongée jusque fin 2025.

La présente demande vise à régulariser les aménagements suivants destinés à l'occupation temporaire, réalisés depuis 2021 sans autorisation préalable (procès-verbal d'infraction dressé en 2022) :

- l'ensemble des installations événementielles implantées dans les deux jardins : guinguettes, bar, conteneur-restauration, tentes, terrasses en planchers de bois et deux terrains de pétanque, assortis de systèmes d'éclairage et de sonorisation ;
- les raccordements techniques des installations depuis les caves ;
- le réaménagement de certains locaux au rez-de-chaussée et au premier étage (cafeteria, bureaux, sanitaires, couloirs...) ;
- l'installation d'arceaux à vélos déposés dans chacun des halls d'entrée ;
- la remise en peinture des couloirs au rez-de-chaussée, une signalétique collée au sol et la pose d'affichages ;
- la pose d'enseignes et d'affichages sur les portes d'entrée à rue.



Plan de répartition des fonctions extrait de la demande et état de fait des jardins en 2023 (© Bruciel)

## AVIS

La CRMS adhère au principe d'une occupation temporaire du Grand Hospice et approuve le programme à vocation sociale et culturelle, défini à cette fin dans la convention avec l'occupant. Le maintien d'une activité sur les lieux permet en effet d'éviter la dégradation du bien classé par un usage régulier des espaces, assorti d'un contrôle social.



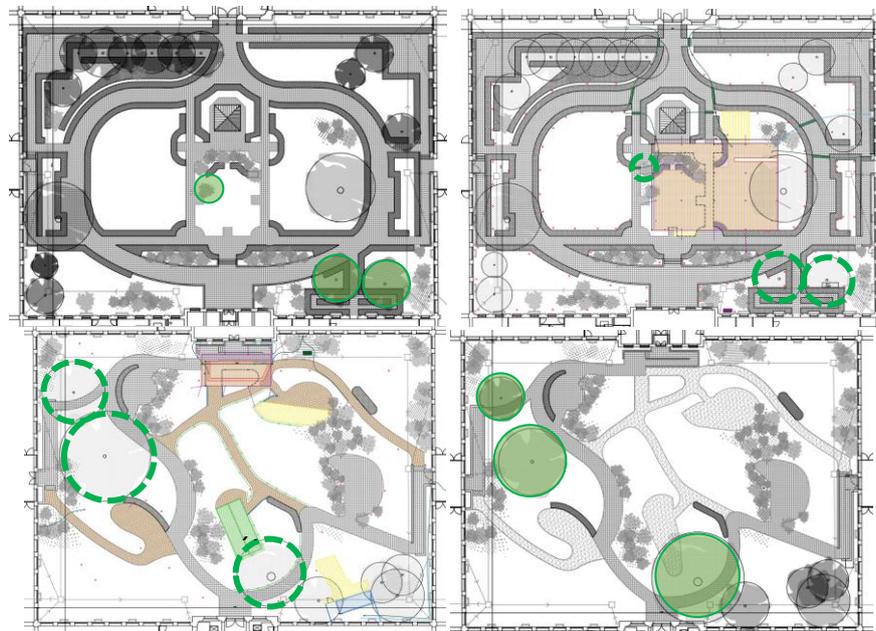
États avant et après travaux des jardins nord (dessus) et sud (dans le bas) (photos extraites de la demande)

En vue de la future requalification de l'ensemble classé, toute occupation temporaire doit cependant assurer la pérennité du lieu, respecter l'échelle du site et offrir les garanties pour sa bonne conservation sur le long terme<sup>1</sup>. Selon la Commission, l'occupation actuelle, notamment des jardins, ne répond pas à ces exigences.

Les activités de type événementiel et commercial, visant une fréquentation estimée jusqu'à 300 personnes en journée et en soirée, dépassent la capacité des jardins et les encombrant d'installations, sans suffisamment protéger le patrimoine vert et sans gérer les problèmes liés au piétinement des zones vertes (dégradations des plantations et compactage du sol). En raison des atteintes ainsi portées au patrimoine vivant et à la pérennité des jardins, la CRMS ne peut rendre un avis favorable sur la régularisation des installations existantes et l'occupation actuelle des jardins.

Elle demande de réorienter la programmation des activités vers une offre (socio-culturelle) mieux alignée avec les caractéristiques patrimoniales du lieu. L'occupation devra respecter les termes de la convention conclue avec l'occupant tournée vers des activités sociales et culturelles, ainsi que les dispositions du PRAS autorisant en zone de parc, uniquement une occupation complémentaire et accessoire de leur affectation.

Pour ce qui concerne les installations temporaires, leur nombre et dimensions doivent être revus à la baisse et leur implantation réétudiée en fonction d'une préservation maximale du patrimoine vert.



*Cours nord (dessus) et sud (dans le bas) : plans de la situation existante et projetée avec indication des arbres remarquables, extraits de la demande*



*Types de dispositifs présents dans les jardins (photos extraites de la demande)*

<sup>1</sup> Elle se réfère sur ce sujet à l'axe 4 « Nature en Ville » de son mémorandum, 2024-2029 [Memorandum 2024\\_FR.pdf \(crms.brussels\)](#)

De manière concrète, il est indispensable de définir au préalable les zones des jardins à préserver de toute occupation, ainsi que celles pouvant accueillir certains dispositifs temporaires. L'évaluation des zones à protéger et des zones capables doit se faire sur le terrain, en présence de la DPC, sur base d'un relevé précis de la situation existante, indiquant le tracé, le relief et les plantations existants. La CRMS met volontiers son expertise à disposition pour collaborer à cette évaluation.

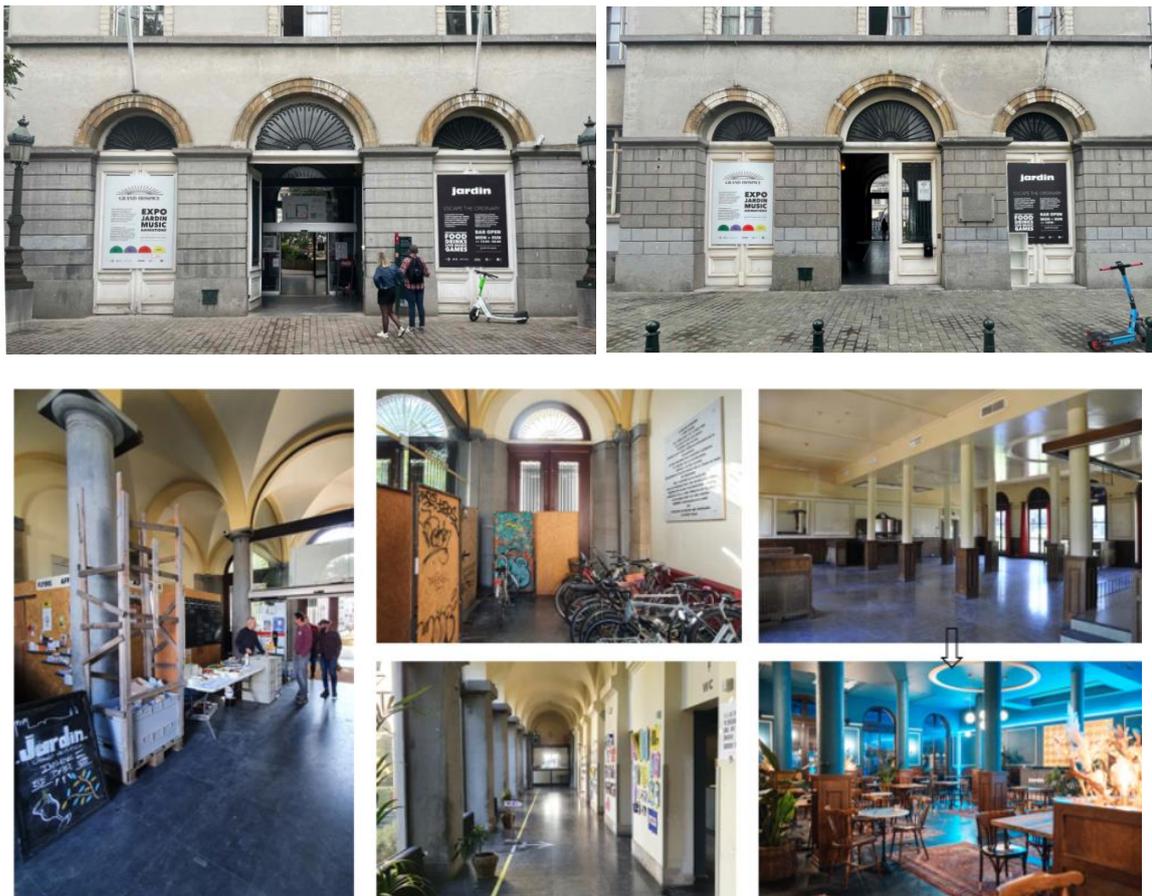
Le plan délimitant les zones à préserver doit être fourni pour approbation. Aucun dispositif ou occupation ne sera toléré sur le système racinaire des arbres (remarquables et autres) ainsi que dans les zones plantées ou sensibles au compactage du sol. Ces zones devront par ailleurs être pourvues d'une protection physique, sous forme des clôtures fixes et robustes, dont le tracé exact et les détails d'exécution devront également être joints au dossier définitif.

Lors de l'élaboration de ce plan, les conditions suivantes doivent également être remplies :

- réduire l'emprise des tentes et des planchers et revoir leur implantation ;
- dégager la zone racinaire du frêne encombrée par les terrains de pétanque ;
- supprimer le conteneur - restauration en raison de son impact matériel et des nuisances entraînées par cette activité ;
- revoir l'entièreté des éléments de fixation des différents dispositifs dans le respect du site en privilégiant le lestage.

La CRMS demande par ailleurs de donner des garanties en vue de la remise en pristin état des zones dégagées.

### Interventions sur le bâti



*Affichages posés en façades de la rue du Grand Hospice à droite et de la rue du Canal à gauche ;  
affichages et arceaux à vélos dans le hall d'entrée sud, état de fait de la galerie couverte du rez-de-chaussée et cafeteria avant et après  
transformation (photos extraites de la demande)*

Sur le plan matériel, les aménagements temporaires intérieurs ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ils concernent principalement les espaces de moindre intérêt patrimonial, transformés dans les

années 1970-80, et portent sur des dispositifs majoritairement réversibles. La demande relative au bâti est donc approuvée, sous réserve des conditions suivantes :

- rationaliser les affichages sur les murs intérieurs en utilisant, par exemple, des éléments d'affichage indépendants, afin de préserver la lecture des couloirs tout en assurant la praticabilité des cheminements intérieurs (se référer également au rapport SIAMU) ;
- enlever les enseignes et affichages placés sur les portes d'entrée dès la fin de l'activité ;
- améliorer la gestion des espaces intérieurs en fonction d'une meilleure lisibilité de l'ensemble classé et réduire au strict nécessaire l'impact visuel et spatial des dispositifs temporaires (signalétique, zones de rangement ...). Aujourd'hui, le caractère désordonné de l'occupation, notamment autour des rangements pour vélos, porte atteinte au caractère épuré des espaces et à l'identité néoclassique forte du lieu, ce qui devrait être corrigé.

Enfin, la Commission s'interroge sur la temporalité du projet, à ce jour programmé jusque fin 2025. Elle encourage le CPAS de relancer projet résidentiel, en réflexion depuis plusieurs années, pour aboutir à une occupation adéquate et définitive dans un délai raisonnable et elle demande d'y être associée dès le début.

En attendant, elle demande au propriétaire d'élaborer, à brève échéance, un programme de travaux de maintenance et d'entretien du bien. Étant donné l'état préoccupant de certaines façades à rue et côté cour ainsi que des couvertures, un diagnostic de l'état de conservation doit être effectué dans l'immédiat et l'entretien régulier du bâti doit être assuré, sans attendre la campagne de restauration globale. Dans ce cadre, les dégâts suivants ont déjà été constatés sur place par la DPC : vitrages cassés et non remplacés, certaines évacuations des eaux pluviales (gouttières, chéneaux, corniches, etc.) abîmées, cassées, manquantes, éléments de corniches en bois fortement dégradés, etc. Il y a lieu d'y remédier et de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette dégradation.

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



G. MEYFROCTS  
Secrétaire adjointe



C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [mcore@urban.brussels](mailto:mcore@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advis@urban.brussels](mailto:avis.advis@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)