



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, 12/06/2023

N/Réf. : SBK20032\_709\_PREA      **SCHAERBEEK. Place Colignon - Hôtel communal (arch. Jules-Jacques et Maurice Van Ysendyck)**  
Gest. : AH      (= classé comme monument pour totalité)  
V/Réf. : 2264-0007/26/2023-039      **Demande d'avis préalable : Avant-projet de Plan directeur pour la réorganisation et la restauration globale de l'Hôtel communal de Schaerbeek**  
Corr : PR  
C. Criquillon

**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/05/2023, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 31/05/2023, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**



*Hôtel communal, sa salle des guichets et la salle du Conseil (© urban.brussels)*

*L'arrêté du 13/04/1995 classe comme monument la totalité de l'Hôtel communal de Schaerbeek en raison de son intérêt artistique et esthétique.*

La demande concerne l'avant-projet de plan directeur pour la réorganisation et la restauration intérieure de l'Hôtel communal de Schaerbeek, construit selon les plans de Jules-Jacques Van Ysendyck de 1884 à 1887. Après qu'un incendie le ravagea en 1911, il fut restauré et agrandi par Maurice Van Ysendyck, fils de Jules-Jacques, et inauguré une nouvelle fois en 1919.

Le monument de style néo-Renaissance flamande se présente comme une œuvre d'art totale, le langage architectural des façades étant reproduit à l'intérieur où l'on retrouve des décors somptueux tels que boiseries, huisseries et vitraux. Ceux-ci donnent un effet particulièrement riche aux espaces représentatifs concentrés au rez-de-chaussée surélevé et au 1<sup>er</sup> étage. De plain-pied avec l'espace public, le niveau -1 abritait, dès l'origine, des locaux fonctionnels (garage, imprimerie, entretien, stockage ...) au caractère plus sobre, mais dont le traitement est également très qualitatif et soigné.

1/5

Depuis sa reconstruction au début du XXe siècle, l'immeuble a subi peu de transformations. Son fonctionnement s'étend aujourd'hui sur environ 11.000 m<sup>2</sup> répartis sur six niveaux. La fonction d'accueil est essentiellement concentrée au rez-de-chaussée. Le bâti présente un bon état de conservation général, bien que l'on constate une perte de qualité patrimoniale à certains endroits.

Initié vers 2017, le Masterplan a pour mission d'accompagner la réorganisation, la restauration et la mise aux normes de l'hôtel communal. Il concerne les espaces intérieurs du monument. Cette vaste opération doit permettre à la Commune d'optimiser l'accueil du citoyen et de créer une gouvernance efficace selon les normes actuelles tout en appliquant les principes de durabilité dans le respect de la haute valeur patrimoniale du lieu.

Le Masterplan a été élaboré en plusieurs phases :

- . la connaissance du bâtiment,
- . l'analyse de la situation existante et des besoins, et des solutions à apporter,
- . l'élaboration du plan directeur pour la restauration et la rénovation de l'hôtel communal ainsi que les réponses à apporter aux défis d'ordres stratégique, organisationnel, financier et administratif, et de durabilité.

Ces trois phases ont été présentées à la CRMS et la DPC lors d'une réunion qui s'est tenue in situ le 28/11/2022. La présente demande d'avis de principe renseigne uniquement le dernier volet. Elle est assortie des documents suivants :

- . *Aménagement des services communaux* (30/06/2021 – Élaboration du Masterplan Phase 1)
- . *Traitement des problématiques matérielles* (30/06/2021 – Élaboration du Masterplan Phase 1)
- . *Mises en conformité et améliorations techniques* (30/06/2021 – Élaboration du Masterplan Phase 1 + 3 annexes)

En termes de réorganisation, plusieurs scénarii ont été élaborés visant à optimiser et à rationaliser l'occupation du bâtiment : les entrées, flux et circulations, l'accueil du public, la répartition des services communaux. Le scénario 3 bis semble avoir été le mieux accueilli par la majorité des acteurs concernés.

Le document relatif aux problématiques matérielles renseigne en détail l'état de conservation des décors intérieurs et les problématiques liées aux revêtements muraux en enduit similipierre, aux revêtements de sol en parquet, en carrelage et en marbre ainsi qu'aux menuiseries et quincailleries.

Le travail sur la rénovation, intègre la rationalisation des équipements techniques et informatiques, l'intégration d'un système de contrôle d'accès, la mise en conformité sécurité/incendie et l'amélioration des performances énergétiques.

Selon les prévisions actuelles, le demandeur opte pour le planning suivant :

- . 2023 : confirmation des exigences programmatiques par la Commune de Schaerbeek,
- . mi-2023 : lancement du marché pour la désignation d'un auteur de projet,
- . fin 2023 : désignation de l'équipe des auteurs de projet,
- . 2024-2026 : réalisation des études préliminaires et avis de principe intermédiaire,
- . mi-2027 : demande de permis unique,
- . fin 2027 : obtention du permis unique,
- . début 2028 : lancement d'un marché public de travaux pour la désignation d'une entreprise générale,
- . mi-2028 : désignation de l'entreprise,
- . 2029-2030-2031 : exécution des travaux.

En raison du caractère des travaux, le demandeur a opté pour une délocalisation complète des services communaux et des activités communales durant le chantier.

### **AVIS CRMS**

***La CRMS se réjouit de la réalisation d'un Masterplan pour l'hôtel communal de Schaerbeek.*** Elle salue la démarche ainsi que la rigueur de l'outil, dont elle approuve le niveau d'analyse. Bien que certains volets des travaux doivent encore être étudiés et que la répartition des fonctions doit encore être tranchée, le projet de plan directeur constitue un outil de base solide pouvant fonder la vaste opération de requalification du monument classé.

Face aux grandes ambitions affichées par la Commune et à la complexité du projet, ce document très qualitatif permet de cerner les enjeux, les objectifs ainsi que les exigences pour l'avenir du bien en termes de conservation du patrimoine, ainsi qu'au niveau programmatique, technique et organisationnel.

***La Commission prend acte des pistes de solutions renseignées par le Masterplan. Si elle valide le cadre et les grandes intentions du Masterplan, il est cependant prématuré qu'elle valide nommément chaque mesure et intervention dans la mesure*** où plusieurs doivent encore être mieux étudiées et faire l'objet de demandes de permis. À ce stade, ***la CRMS peut cependant déjà formuler les observations et les remarques suivantes :***

#### ➤ *Contexte historique*

Le Masterplan retient comme période de référence celle de l'état de l'hôtel communal suite à sa reconstruction après l'incendie de 1911. La CRMS y souscrit. Pour une meilleure compréhension des interventions à venir, elle demande que la version finale du travail soit complétée par le document consacré à la 'connaissance' du bien présenté à la réunion de novembre dernier, qui renseigne l'état de conservation des espaces par local et par matériau. Ces données devront être assorties de plans figurant les situations historiques et existantes des différents étages et les transformations qui y ont eu lieu par le passé.

#### ➤ *La relocalisation des services communaux*

La CRMS estime que la réorganisation de la maison communale selon le « scénario 3bis » tel qu'il est aujourd'hui sur la table (NB : il ne repose pas encore sur un consensus de tous les acteurs concernés) peut adéquatement s'intégrer à la configuration des lieux dont le dispositif en plan est resté très proche de la situation historique. Les interventions structurelles pour la réalisation éventuelle d'une toiture-terrasse et pour l'installation d'un monte-charge ne porteront pas préjudice au bien. Concentrées dans la cour intérieure, ces interventions n'auront pas d'impact visuel négatif sur la lecture du monument. Certaines options restent à ce stade trop peu documentées et posent question, notamment:

- Quel sera l'impact sur les cabinets des échevins au niveau 0 d'une utilisation en espaces d'accueil ?
- Comment envisage-t-on l'intégration des nouvelles fonctions dans les anciens garages qui occupent la zone arrière du niveau -1 ? Notamment l'impact du cloisonnement (éventuel) du garage sur les caractéristiques des anciens espaces utilitaires ?
- De quelle manière envisage-t-on la rénovation et la mise aux normes des sanitaires ?
- Comment envisage-t-on la réalisation d'un parking pour vélos ?

La Commission demande de trouver une réponse patrimoniale adéquate sur ces points. L'hôtel communal étant conçu comme une œuvre totale, cette remarque vaut tant pour les pièces majeures que pour les espaces secondaires, dont ceux concentrés au niveau -1.

➤ *La restauration des menuiseries, des décors intérieurs et du mobilier fixe*

1.	Introduction
2.	Problématiques liées aux revêtements muraux en simili-pierre
2.1.	Situation existante
2.2.	Programme d'intervention
2.3.	Entretien/recommandations spécifiques
2.4.	Budget
3.	Problématiques liées aux revêtements de sol en parquet
3.1.	Situation existante
3.2.	Programme d'intervention
3.3.	Entretien
3.4.	Budget
4.	Problématiques liées aux revêtements de sol en carrelage
4.1.	Situation existante
4.2.	Programme d'intervention
4.3.	Entretien
4.4.	Budget
5.	Problématiques liées aux revêtements de sol en marbre
5.1.	Situation existante
5.2.	Programme d'intervention
5.3.	Entretien
5.4.	Budget
6.	Problématiques liées à la restauration des quincailleries
6.1.	Situation existante
6.2.	Programme d'intervention
6.3.	Entretien
6.4.	Budget

Les propositions d'intervention consignées dans le document « *Traitement des problématiques matérielles* » sont fondées sur un inventaire détaillé des éléments en place et de leurs pathologies. Elles visent au respect maximal du patrimoine, le remplacement n'étant envisagé qu'en dernier recours. Conçues à l'aide de spécialistes, les propositions d'intervention, y compris leurs retombées budgétaires, sont particulièrement détaillées et pourront être facilement utilisées pour les futures demandes de permis unique. La CRMS rend dès lors un avis de principe favorable sur le volet « restauration ».

*Table des matières du volet "problématiques matérielles"*

➤ *Mise en conformité et aspects techniques, dont la pose de châssis intérieurs*



*Contre-châssis prévus dans les espaces de travail (documents joints au Masterplan)*

Pour ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques, la Commission est favorable à l'installation de contre-châssis dans les baies de fenêtres des espaces de travail, selon la proposition développée dans le Masterplan. Il s'agit de fins châssis métalliques permettant de conserver les menuiseries historiques très qualitatives et d'en exploiter les dispositifs d'aération de l'époque (manivelle au pied des châssis, impostes tombantes). La CRMS valide cette option à condition que soit programmée la réalisation de *mock-ups* pour l'évaluer en détail avant toute décision définitive. Elle note que des contre-châssis ne seront pas appliqués dans les espaces de représentation ni pour les châssis métalliques des dégagements.

Pour les autres aspects techniques et nonobstant toutes les démarches qui ont déjà été effectuées, plusieurs solutions, pour la plupart d'ordre technique, restent à approfondir. Un travail d'analyse et d'études reste à faire et il est important, car les volets « manquants » concernent des aspects qui peuvent avoir un impact sur les qualités architecturales, spatiales et patrimoniales du monument : climatisation, mesures acoustiques, compartimentage éventuel et sécurité, etc.

À leur sujet, l'avant-projet de Masterplan se limite, à ce stade, à pointer plusieurs pistes de solution. Même si celles-ci semblent a priori valables, les questions pendantes ne pourront être évaluées qu'au niveau du projet de plan directeur définitif, voire de l'avant-projet architectural et technique. La Commission formule à ce sujet les observations suivantes :

<b>1.</b>	<b>Introduction</b>
<b>2.</b>	<b>Impact de l'intégration des équipements électriques des alimentations</b>
2.1.	Contexte actuel
2.2.	Proposition d'intervention
2.3.	Formulation de recommandations
<b>3.</b>	<b>Intégration d'un contrôle d'accès</b>
3.1.	Contexte actuel
3.2.	Proposition d'intervention
<b>4.</b>	<b>Mise en conformité en matière de sécurité incendie</b>
4.1.	Contexte actuel
4.2.	Proposition d'intervention
<b>5.</b>	<b>Amélioration des performances énergétiques</b>
<b>5.1.</b>	<b>Menuiseries extérieures</b>
5.1.1.	Contexte actuel
5.1.3.	Proposition antérieure
5.1.4.	Proposition d'intervention
<b>5.2.</b>	<b>Ventilation</b>
5.2.1.	Contexte actuel
5.2.2.	Proposition d'intervention
<b>5.3.</b>	<b>Acoustique</b>
5.3.1.	Contexte actuel
5.3.2.	Proposition d'intervention

*Table des matières du volet technique*

- En matière de climat, le problème le plus aigu se situe au niveau de la surchauffe de la salle des guichets et, en moindre mesure, du musée. L'étude envisage et compare diverses éventualités, encore à analyser par des spécialistes. La CRMS recommande que les études complémentaires explorent la faisabilité d'exploiter et de réactiver au maximum les dispositifs d'aération d'origine.
- La multiplication des portes coupe-feu est une problématique récurrente pour le bâti ancien, complexifiée par le souhait d'y insérer des contrôles d'accès tout en sauvegardant les quincailleries d'origine. Ce point doit faire l'objet d'une étude fine, pour chaque type d'ouvrage.
- Le principe d'organiser les réseaux de câblages dans des moulures, gaines et goulottes accessibles, et donc apparentes, est valable compte tenu du caractère rapidement évolutif de tels réseaux. Il faut cependant en mesurer l'impact.
- La mise aux normes incendie impose l'installation d'un système de désenfumage (salle des guichets/musée). Il est important d'en mesurer les solutions et l'impact dès à présent.
- ...

De manière générale, la CRMS demande de considérer les différentes contraintes techniques et de mise aux normes et les réponses à y apporter dès à présent, vu leur complexité technique et les possibles impacts pour le patrimoine. Il s'agit d'éviter de voir s'imposer des systèmes obligatoires (désenfumage mécanique, Siamu, ...) trop tardivement dans le parcours avec alors peu de possibilités de les rendre les moins impactant possible sur le plan du patrimoine.

La CRMS tient son expertise à disposition du demandeur pour accompagner la suite du projet et pour se joindre à la réflexion sur certaines problématiques encore à l'étude.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [ccriquilion@urban.brussels](mailto:ccriquilion@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels)