

**Commune de SAINT-GILLES**  
**Service de l'Urbanisme**  
Place Maurice Van Meenen, 39  
**B – 1060 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 7023 (corr. Mme C. Avakian)  
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.37/s.518  
Annexe : /

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Place Maurice Van Meenen, 39 – Hôtel de Ville.  
Projet de convention/cahier des charges pour la réalisation d'un schéma directeur pour l'Hôtel de Ville.

En réponse à votre lettre du 27 mars 2012, en référence, reçue le 11 avril, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée, en sa séance du 18 avril 2012, sur le projet de convention pour la réalisation d'un schéma directeur pour l'Hôtel de Ville.

La CRMS félicite la Commune d'avoir pris l'initiative d'entamer la réalisation d'un schéma directeur de l'édifice qui est classé en totalité (AR 08/08/88). Cette initiative rencontre les souhaits de la CRMS et de la DMS qui plaident pour mener une réflexion d'ensemble sur l'avenir de l'Hôtel de Ville.

La rédaction d'un projet de convention pour la réalisation d'un schéma directeur constitue dès lors une première étape en ce sens.

Les objectifs et cadres de la mission sont définis de la manière suivante :

« La mission vise à établir un schéma directeur des interventions à réaliser en vue d'entretenir le bâtiment entièrement classé, de le réaménager et d'y intégrer les adaptations nécessaires à la viabilité de sa fonction, tant au niveau spatial que technologique.

L'objectif est de dégager et de hiérarchiser les travaux et aménagements nécessaires d'une part à la conservation de l'immeuble et d'autre part à l'optimisation de son occupation en intégrant les nécessaires adaptations liées à la modernisation technique et à l'évolution de l'administration. »

La mission serait divisée en deux phases :

1<sup>e</sup> phase : analyse de la situation existante

- relevé de la situation existante de fait ;
- comparaison de la situation de fait à l'état d'origine et synthèse des transformations ;
- analyse de l'occupation des locaux sur base des besoins de l'administration.

2<sup>e</sup> phase : établissement du schéma directeur

- évaluation des aménagements intérieurs et définition des options de conservation/restauration en fonction de la valeur architecturale, structurante ou historique de chaque pièce.

Seront mis en évidence les éléments suivants : éléments de construction à conserver ou restaurer, éléments de construction disparus et à restituer, éléments de construction rapportés ultérieurement dérangeants et à supprimer, locaux transformés sans valeur à rénover en fonction des besoins, locaux exploitables pour un nouvel aménagement ;

- hiérarchisation des priorités d'intervention en matière de conservation et/ou restauration sur base de relevés détaillés, de recherches techniques sur les matériaux, d'une analyse des finitions et de leur évolution depuis leur origine, de l'état sanitaire des éléments considérés, de l'intégration des dispositifs techniques indispensables au bon fonctionnement de l'administration et avec les aménagements consécutifs à l'analyse de l'occupation des locaux revue par le collège sur base des besoins de l'administration.

L'article 6 de la convention prévoit que le rapport final devra comporter une partie littérale et une partie graphique (plans et photos) ainsi qu'un récapitulatif sous forme de fiche d'intervention par local.

La mission comprend également des séances de présentation du schéma directeur aux membres du Collège et du Conseil communal ainsi que tous les contacts nécessaires en cours d'étude avec les administrations.

#### Remarques de la CRMS

La CRMS estime que le cahier des charges reprend correctement l'essentiel des aspects d'un schéma directeur et correspond à ce qui a été évoqué lors de la réunion d'octobre 2011 avec la Commune.

La convention est toutefois davantage ciblée sur les attentes de l'administration communale que sur les aspects concernant la conservation et la restauration du patrimoine.

La Commission demande dès lors d'apporter les précisions suivantes :

- ***Afin de faciliter la comparaison des différents plans qui seront fournis, la CRMS demande de veiller à utiliser une échelle graphique identique pour les plans d'origine, l'évolution du bâti et la situation actuelle ;***
- le cahier des charges est très orienté sur la fonctionnalité interne du bâtiment et l'enveloppe extérieure de l'édifice n'est pas évoquée alors que des problèmes d'entretien se posent (ex : ferronneries).  
De même, le schéma directeur pourrait faire apparaître la nécessité d'exploiter et valoriser les surfaces existantes dans les combles. Or, de tels aménagements pourraient avoir un impact sur les toitures (ex : percements de prises de jour, etc.).  
***La CRMS demande dès lors que le cahier des charges prenne explicitement en compte l'enveloppe extérieure (façades et toitures) du point de vue de l'entretien, de la restauration, de l'impact des aménagements intérieurs, etc.***
- Le cahier des charges prévoit de fournir une synthèse des interventions projetées local par local sous forme de fiche.  
***La CRMS demande de fournir également une synthèse des priorités à mettre en oeuvre.***
- Lors de la réunion d'octobre 2011, la prise en compte des superficies et des potentialités d'autres biens communaux avait été évoquée pour disposer d'une vision plus large des surfaces éventuellement disponibles à proximité de l'Hôtel de Ville.  
***La Commission insiste sur cet aspect de la gestion.***
- ***En ce qui concerne l'attribution du marché, la CRMS estime que l'aspect financier ne devrait pas automatiquement primer sur d'autres critères qualitatifs mais qu'une pondération doit être établie entre les différents éléments d'appréciation devant figurer dans l'offre.***
- La convention prévoit que « la mission comporte également tout complément, addition ou modification sollicitée par la CRMS en vue de l'approbation de l'étude ». La 3<sup>e</sup> tranche de paiement (4 au total) sera toutefois effectuée après l'approbation de l'étude par la CRMS.  
***La CRMS invite la Commune et les auteurs à l'associer, ainsi que la DMS, le plus tôt possible à l'élaboration de l'étude.***

Enfin, la CRMS estime qu'il serait judicieux de profiter de ce cadre pour dresser l'inventaire exhaustif du mobilier qui a été spécialement conçu pour l'édifice. Ces éléments participent en effet pleinement à l'histoire et à l'intérêt patrimonial de l'Hôtel de Ville.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente