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

Réf. DPC : 2328-0033/14/2021-006 PU *(corr. DPC : C. Criquilion)*
Réf. CRMS : AA/ WMB20014_673_PREA_MaisoncommunaleBoitsfort
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 26/05/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT - Place Gilson, 1 – Maison communale - Aménagement des sous-sols, d'un accès PMR et des combles

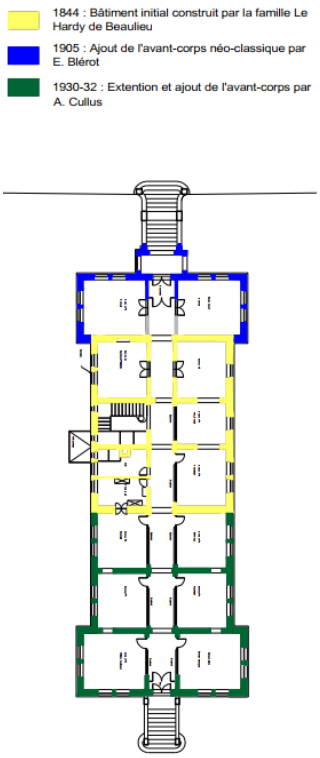
Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande du 05/05/2021, nous vous communiquons ***les remarques*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 12/05/2021.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/09/1996 classe comme monument certaines parties de la maison communale de Watermael-Boitsfort, à savoir les façades, toiture, couloir du rez-de-chaussée avec guichets (y compris le sas d'entrée et la face arrière des cloisons-guichets côté bureaux), cage d'escalier avec vitrail (y compris les appliques du rez-de-chaussée et le plafonnier), couloir du premier étage (y compris la face arrière des cloisons-guichets), le cabinet du Bourgmestre et la salle du Conseil (mobilier compris).



Historique et description du bien

Cette villa devenue hôtel communal de Watermael-Boitsfort, fut construite en 1845 pour la famille Le Hardy de Beaulieu. Ce n'est qu'en 1866 que le bâtiment acheté par la commune est aménagé en maison communale. En 1905, la maison d'esprit néoclassique est dotée d'un avant-corps néoclassique teinté d'Art nouveau par Ernest Blérot qui modifia également le corps central. En 1932, des travaux d'agrandissement sont exécutés par l'architecte Arthur Cullus qui ajoute un corps arrière (entrée officielle) dans le style du bâtiment qui préexistait. Les façades sont ajourées de nombreuses fenêtres cintrées jumelées. Par cette dernière opération, et malgré quelques interventions plus tardives comme les WC publics accolés à la façade latérale dans les années '70, le bâtiment a trouvé son allure définitive et l'a conservée depuis.

Les façades du bâtiment sont en briques revêtues d'un parement imitant la pierre blanche sur un soubassement en pierre bleue. La façade principale est accentuée par un imposant escalier en pierre bleue s'élargissant dans le bas et aboutissant à un porche à piliers couronnés d'un balcon. Les portes d'entrées aux deux extrémités du bâtiment sont ornées de vitraux tandis que l'escalier monumental intérieur doté de ferronneries et d'un vitrail Art nouveau. L'intérieur a conservé l'essentiel de ses dispositifs d'époque.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Historique de la demande

La problématique des accès PMR (imposé au Titre IV du RRU adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006) a été examinée à plusieurs reprises par la CRMS entre 2002 et 2016, qui a rendu des avis de principe. À ce jour, aucune demande de permis n'a été formellement introduite.

Les avis de principe de la CRMS

* En séance du 20 février 2002, un premier projet (plans datés du 10.09.2001) est soumis à la CRMS. Il consiste à placer un nouvel ascenseur à l'intérieur du bâtiment à la place de locaux d'importance secondaire pour distribuer le sous-sol ; le rez-de-chaussée surélevé ; le premier étage et les combles qu'il était prévu de réaménager ;

* Le 8 mai 2002, après une visite sur place, la CRMS préconise de ménager une entrée sous l'escalier du perron. Cette intervention supposait le réaménagement de l'appartement de la concierge, ce que la commune ne souhaitait alors pas. La CRMS indiquait qu'elle pourrait accepter une rampe située le long de la façade latérale pourvu qu'elle soit réversible ;

* Lors de sa séance du 24 avril 2013, la CRMS s'oppose toutefois à d'autres propositions d'infrastructure PMR moins lourdes au niveau du bâti et moins chères mais encombrantes et jugées très dévalorisantes (plancher montant à côté du perron ; siège sur rail mural dans la cage d'escalier)

* en novembre 2015, la commune sollicite à nouveau la DPC avec 3 nouvelles propositions étudiées par un bureau spécialisé. Les travaux étaient envisagés en deux temps : d'abord et en urgence permettre l'accessibilité au rez-de-chaussée (la Commune n'envisageait que les options 1 et 2, la dernière étant hors budget dédié) et dans un second temps donner accès au premier étage.. :

1. création d'une nouvelle rampe (démarrant au niveau de la voirie et donnant accès au rez-de-chaussée seulement). Il s'agissait de doubler l'escalier avec une rampe simplement posée sur les marches et dont le développement se profilait le long de la façade latérale sur une distance de 20 m. Le parking des véhicules deux roues aurait dû être déplacé. La largeur de la rampe aurait été inférieure à celle des marches de sorte qu'elle n'aurait pas affecté l'utilisation normale de l'escalier.

2. l'installation d'un monte-personne motorisé sur le perron (donnant accès au rez-de-chaussée seulement).

3. l'installation hors d'œuvre d'un ascenseur entièrement vitré adossé à la façade latérale, solution non retenue par la Commune car trop coûteuse.

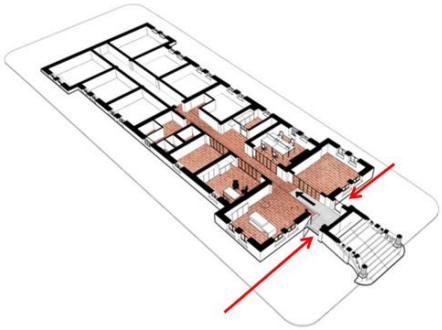
* En séance du 6 janvier 2016, après avoir analysé ces 3 options, la CRMS recommandait à la Commune de revenir à et poursuivre l'étude de la mise en place d'un ascenseur intérieur initiée en 2002. Pour la CRMS, cette solution a le mérite de résoudre globalement et judicieusement l'accès PMR tout en étant discrète et conviviale (l'ascenseur PMR est à proximité directe de la circulation « normale »). Elle estimait en effet que les options 1 et 2 étaient des solutions provisoires destinées à être remplacées à terme et pourtant invasives dans la mesure où elles nécessitaient un important remodelage de l'espace public des abords). Elles les jugeaient également incomplètes au niveau fonctionnel (ne permettant pas d'accéder au premier étage) et dévalorisantes au niveau patrimonial (rail dans la cage d'escalier ou nouveau monte-personne). Cet avis a été communiqué à la commune le 22 janvier 2016.

Analyse de la demande

L'administration communale effectue une nouvelle proposition d'intervention basée sur le dernier avis de la CRMS pour l'accès de la maison communale par les PMR qu'elle envisage d'aménager depuis l'entrée principale du bâtiment. Elle intègre également dans sa demande l'installation d'un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux Dans le même temps, afin de répondre à ses besoins en espaces de travail, elle envisage de réaménager le niveau sous combles et de réagencer l'ancien logement du concierge situé au sous-sol en espaces de bureaux. Par ailleurs, le bâtiment présentant des fissures au niveau de ses façades, une étude a été commandée en vue de diagnostiquer le problème et de pouvoir y remédier dans la foulée du futur chantier.

1. ***Accès PMR à la maison communale depuis l'espace public et installation d'un ascenseur intérieur :***

Le projet prévoit la création de deux accès PMR en façade principale, respectivement de part et d'autre, sous le perron d'entrée principal au bâtiment (côté Avenue Delleur) auquel aboutit un escalier monumental en pierre. Deux baies existent déjà à l'emplacement des deux futurs accès : une porte en bois sur le flanc sud et une fenêtre sur le flanc nord. Une fois cette nouvelle entrée franchie, les PMR pourront accéder, à un nouvel ascenseur intérieur, lequel distribuera les différents niveaux du bâtiment dont, le rez-de-chaussée surélevé où l'on trouve les guichets citoyens de l'administration et le 1er étage comprenant la salle du Conseil et le bureau du Bourgmestre. L'ascenseur desservira également le niveau des combles qu'il est prévu d'affecter à des bureaux. L'ascenseur prendra place dans la travée comportant un espace photocopie/rangement au rez-de-chaussée et la cage d'escalier secondaire aux étages. Deux emplacements étaient possibles dans cette travée mais, afin de ne pas faire disparaître une partie des sanitaires d'origine, le projet a privilégié la solution nécessitant de remplacer l'escalier secondaire desservant les étages par un escalier plus étroit permettant d'y accoler la trémie de l'ascenseur. Il s'intègrera dans le volume du bâtiment sans sortie de cabanon en toiture.



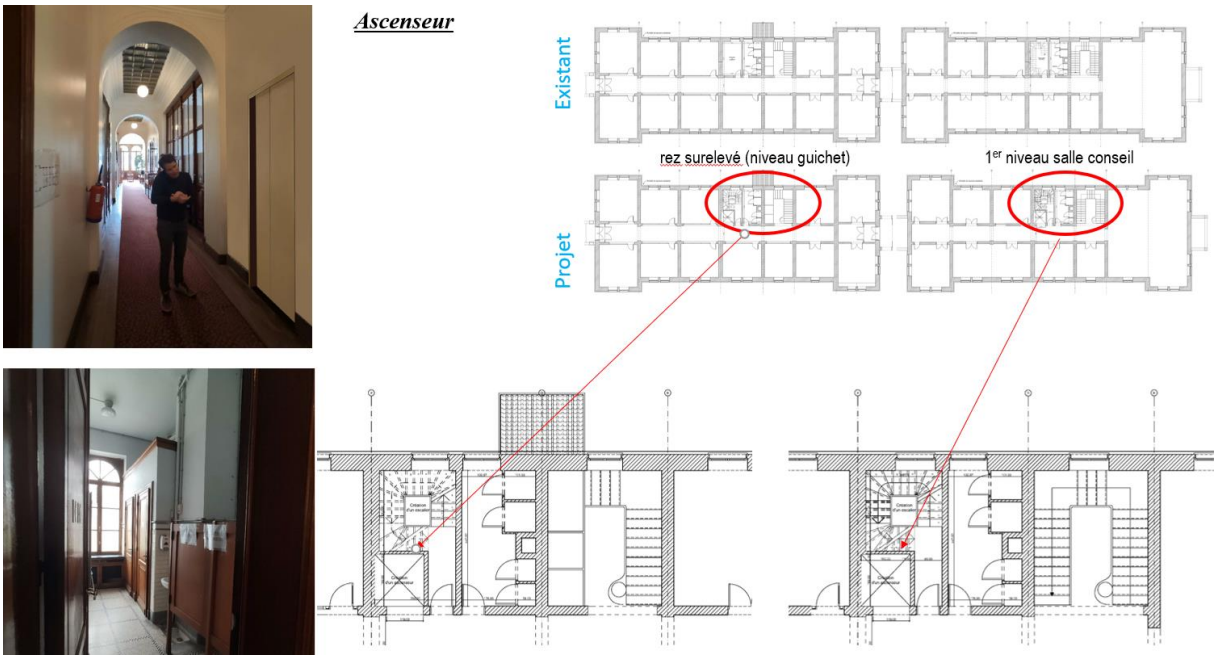
Accès PMR à la maison communale depuis l'espace public :

Accès depuis l'espace public : google street view

Les interventions prévues pour aménager ces accès sont les suivantes :

- remplacement, sur le flanc sud, de la porte en bois existante par une porte en acier vitrée (automatisée avec bouton d'accès) permettant un passage de 85 cm et l'amenée de lumière dans cette nouvelle entrée ;
- démolition de l'allège de la fenêtre du flanc nord pour aménager une porte identique à celle du flanc sud ;

- adaptations ponctuelles du trottoir qui forme une sorte de socle à l'ensemble du bâtiment situé environ 17 cm plus haut que la voirie périphérique pour donner accès de plein pied depuis l'espace public aux nouvelles portes d'accès ;
- percement d'une baie dans le mur du couloir classé (en amont des guichets), afin d'y placer les portes de l'ascenseur. Mise en peinture dans la même teinte que les murs du couloir dans un souci d'intégration et de discrétion
- intervention structurelle au niveau du mur porteur contre lequel sera installé l'ascenseur et qui devra être ouvertà tous les étages sur une largeur de 1,60 m afin de permettre un passage d'une largeur suffisante (90 cm) aux PMR pour accéder à l'ascenseur au rez-de-chaussée



Implantation ascenseur : annotations par la CRMS de documents extraits du dossier

Avis

La CRMS accueille très positivement la proposition d'accès et de parcours PMR, qui s'inscrit dans la continuité du projet initié en 2002, qui enthousiasmait déjà la CRMS car cette solution, bien plus que les alternatives proposées ensuite, permet de résoudre globalement et judicieusement un accès PMR digne, pérenne et convivial, desservant efficacement l'ensemble des niveaux tout en étant respectueuse du monument historique.

D'un point de vue patrimonial, elle s'inquiète cependant de l'effet peu harmonieux de l'introduction de deux nouvelles baies de facture contemporaine (châssis acier) - qui s'assortiront inévitablement de dispositifs visibles d'ouverture automatique, etc. - car l'hôtel communal a, depuis les années 1932, conservé de manière très cohérente son allure d'époque. La CRMS recommande de poursuivre la réflexion pour une formule qui ne dénote pas avec la typologie cohérente de l'enveloppe classée qui a été remarquablement conservée.

Elle invite à étudier une solution qui consisterait à laisser libres les baies à créer aux flanc nord et sud et à se limiter à une nouvelle porte dans l'alignement de l'avant-corps de sorte à créer une sorte de porche ouvert sous le perron, quitte à l'équiper de grilles, de typologie en accord avec le bâtiment, à fermer la nuit pour des raisons de sécurité. Cette option permettra aussi de garantir un maximum de lumière naturelle vers le nouvel espace d'accueil qui sera aménagé sous l'escalier monumental et qui risque d'être assez sombre, et également de limiter le nombre de portes à franchir et donc à fluidifier le parcours.

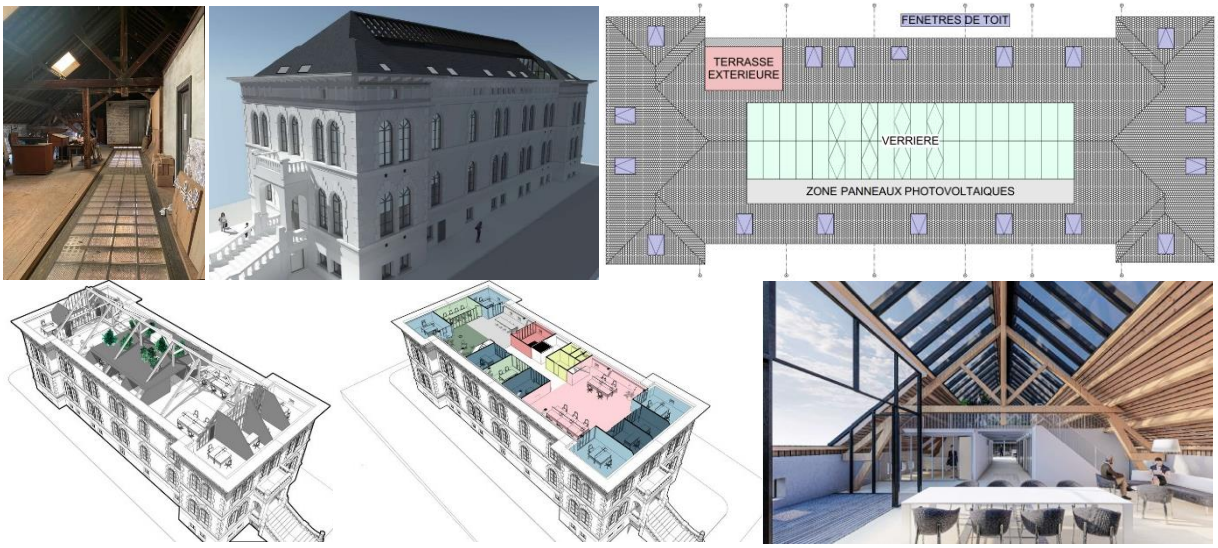
En ce qui concerne la modification du trottoir, celle-ci devra se faire de la manière la plus circonscrite possible de manière à ne pas altérer le concept de socle supportant l'édifice qui se dégage grâce au

trottoir périphérique actuel et qui contribue à la mise en valeur du bâtiment. Cette intervention devra faire l'objet d'une analyse fine.

S'agissant de l'installation de l'ascenseur, son implantation est finement choisie et la CRMS y souscrit. Bien que l'escalier qui doit être déposé dans cette solution soit de belle facture, il ne revêt toutefois pas un caractère exceptionnel, et l'implantation proposée permet de conserver les toilettes d'origine présentant un intérêt patrimonial intrinsèque. Le projet peut maintenant s'affiner dans les détails pour garantir l'intention d'une intégration harmonieuse et fine. L'intégration photo illustre cette ambition mais il s'agit maintenant d'en étudier les détails et la matérialisation en y intégrant l'ensemble des dispositifs nécessaires (bouton d'appel, signalétique…).

2. Aménagement des combles en bureaux

Pour répondre à un besoin d'espaces de bureaux supplémentaires, le projet prévoit l'occupation en bureaux de l'espace disponible sous combles qui est actuellement un grenier. Le projet prévoit un aménagement avec une mezzanine couplé, vu le faible éclairement, à l'installation de fenêtres de toitures en partie basse complétée par une grande verrière zénithale. Pour des raisons SIAMU, il est proposé de créer une terrasse encastrée dans la toiture, qui serait accessible par l'échelle des pompiers et constituerait ainsi la 2ème sortie de secours obligatoire, pour compléter celle qui s'organise via l'escalier jouxtant l'ascenseur. Des panneaux photovoltaïques sont aussi projetés.



Projet d'aménagement des combles : documents extraits du dossier de demande

Avis

Si la CRMS peut souscrire au principe d'occuper les combles, elle est défavorable à ce que cette option s'assortisse d'interventions aussi impactantes que celles projetées en toiture, particulièrement la verrière zénithale, la terrasse et les panneaux photovoltaïques, qui modifieront fondamentalement, de jour comme de nuit (en cas de combles éclairés) la typologie caractéristique de la toiture qui participe pleinement à la haute valeur patrimoniale du monument classé. Comme déjà exposé, la maison communale a conservé, depuis les années 1932, de manière très harmonieuse et cohérente son allure et la quasi-totalité de ses dispositifs d'époque (nb : On notera cependant la disparition malheureuse des décorations faitières et des cheminées). L'adoption d'un verre fumé sombre pour la verrière, comme proposé, ne réduira pas significativement l'impact visuel d'une telle intervention.

La CRMS demande de pousser plus loin les recherches d'autres solutions et de poursuivre la réflexion pour une formule nettement plus respectueuse de la typologie de cette toiture. Dans tous les cas, il s'agit de revoir résolument le projet dans un plus grand respect du patrimoine car ni la verrière zénithale ni la terrasse ni les panneaux photovoltaïques ne sont des options admissibles d'un point de vue patrimonial. La CRMS recommande dans un premier temps d'explorer si les ambitions de

programmation ne peuvent pas trouver place ailleurs dans l'« îlot communal » et/ou être réorganisées autrement (aménagement de locaux et de fonctions dans les combles nécessitant moins de prises de jour).

Il conviendrait aussi de mieux documenter les verrières basses qui ont intégré la toiture dans les années 1930 et qui justifient le sol en dalles de verre qui se trouve au grenier ainsi que d'évaluer l'intérêt patrimonial de ce dernier. Compléter et décliner ce principe d'éclairement sur les autres travées de la toiture pourrait éventuellement être une piste à explorer pour des prises de lumières plus modestes et mieux intégrées. Il s'agira aussi d'évaluer d'autres options moins invasives et dénaturant de sortie de secours permettant de répondre aux exigences du SIAMU.

3. Résolution des problèmes de stabilité

Des fissures sont visibles à différents endroits des façades attestant d'un manque de portance au niveau des fondations dans la partie avant du bâtiment. Outre les vibrations occasionnées par le trafic des trams à proximité, l'étude de stabilité actuellement en cours prévoit des travaux de reprise en sous-œuvre en vue de renforcer les fondations existantes jugées insuffisantes.

Avis

Il est prématuré de se prononcer sur cet aspect du dossier en l'absence de l'étude de stabilité et d'un protocole d'intervention détaillé.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;