

Concerne : Concession de l'exploitation des installations de tir à l'arc à la verticale et de la buvette y attachée (ou « club-house ») (à titre accessoire), situées dans le parc Josaphat à 1030 Schaerbeek – Appel d'offres pour un renouvellement – Cahier spécial des charges

Introduction :

1°) L'Acte de Concession par lequel la Commune a accordé à l'association de fait Gilde Sint Sebastiaan (à laquelle a succédé la vzw Vriendenkring Koninklijke Gilde Sint Sebastiaan) le droit d'exploiter les installations de tir à l'arc situées dans le parc Josaphat à 1030 Schaerbeek et la buvette y attachée (ou « club-house ») située à proximité de l'avenue Ambassadeur Van Vollenhoven, pour une durée de neuf ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2014, et la Convention tripartite pour la gestion de la buvette attachée aux installations précitées, qui a été conclue entre la vzw Vriendenkring Koninklijke Gilde Sint Sebastiaan et la srl Buvette Sint-Sebastiaan avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2016, ... sont arrivés à l'échéance prévue le 31 décembre 2022.

2°) Toutefois, ledit Acte de Concession et ladite Convention tripartite pour la gestion de la buvette ont bénéficié de deux prorogations, aux mêmes conditions, premièrement, du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 avril 2023 (approbation par le Conseil communal en séance du 30 novembre 2022) et, deuxièmement, du 1<sup>er</sup> mai 2023 au 30 septembre 2023 (approbation par le Conseil communal en séance du 29 mars 2023), ainsi que d'une troisième prorogation, aux mêmes conditions, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et « jusqu'à la date de l'attribution par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la nouvelle concession (à renouveler) » (approbation par le Conseil communal en séance du 20 septembre 2023) (à titre de « régime transitoire »), - un *appel d'offres* allant être lancé « prochainement » pour le renouvellement de la Concession.

3°) La Commune est, en effet, disposée à lancer un *appel d'offres* pour le renouvellement de la Concession de l'exploitation des installations de tir à l'arc à la verticale et de la buvette y attachée (ou « club-house ») situées dans le parc Josaphat, en faisant appel à un opérateur économique tiers à désigner dans le respect des principes généraux de droit administratif de l'égalité de traitement, la transparence et la libre concurrence.

4°) Le présent cahier des charges régit cet *appel d'offres*. Il a précisément pour objet de fixer les **conditions générales de la Concession** qu'il s'agit de renouveler, dans une 1<sup>ère</sup> partie, et de définir les règles relatives aux **conditions d'accès** (« causes d'exclusion ») et « **sélection qualitative** ») et à l'**attribution** (définition des critères d'attribution), dans une 2<sup>ème</sup> partie.

5°) A noter, par ailleurs, que, pour cet *appel d'offres*, il a paru indiqué de faire le choix d'une procédure « ouverte », c'est-à-dire une procédure lors de laquelle tout opérateur économique tiers intéressé peut déposer une *offre* dans le délai imparti à la suite de l'avis qui sera publié à titre de publicité (celui-ci marquant le début de la procédure d'attribution à suivre).

---

## **Première partie : Conditions générales de la Concession à renouveler**

**Article 1<sup>er</sup>** : Les installations qui font l'objet de la Concession à renouveler

§ 1<sup>er</sup>. Font partie des installations faisant l'objet de la Concession à renouveler, les deux perches pour l'exercice du tir à l'arc à la verticale et l'abri devant, qui se trouvent dans la partie sud de la Plaine du Tir à l'Arc du parc Josaphat à 1030 Schaerbeek, et, à titre accessoire, le bâtiment à usage de buvette y attaché (ou « club-house »), situé à proximité de l'avenue Ambassadeur Van Vollenhoven (voirie incluse dans le parc Josaphat).

Ici reproduite, la description à *caractère historique et architectural* du bâtiment à usage de buvette (ou « club-house »), qui a été établie par ailleurs (extrait de la *fiche historique et descriptive du parc Josaphat* faisant partie de l'*Inventaire du Patrimoine Architectural*, p.22-23) : « Petit édifice de style pittoresque d'un seul niveau, datant probablement de l'entre-deux-guerres, agrandi en 1953 sur les plans de l'architecte communal Augustin Rogiers et restauré après un sinistre en 1968. Bâtiment originel rectangulaire, à partie droite sous toit plat, la gauche, percée de l'entrée, à toiture inclinée et largement débordante à corniche festonnée, sur amples aisseliers de bois. Façades à pan-de-fer et hourdis de briques rouges. Annexe arrière en L de 1953. Toiture en partie refaite, huisserie remplacée ».

§ 2. Ces différents éléments, faisant partie des installations, objet de la Concession à renouveler, seront mis à disposition dans l'état dans lequel ils se trouvent, qui est supposé être bien connu et accepté tel quel. Une visite peut en être effectuée sur place, sur demande expresse (à organiser).

§ 3. Il est à remarquer que l'état du bâtiment à usage de buvette (ou « club-house ») nécessite des travaux de rénovation assez importants, notamment, pour améliorer l'exploitation de l'activité Horeca dans celui-ci. Il s'agit de *rénover* et de *professionnaliser* les lieux et, notamment, la cuisine, qui ne répond plus aux normes actuelles d'une cuisine moderne et professionnelle.

Voir, ci-après, l'énonciation des travaux de rénovation que la Commune estime devoir être effectués ou être souhaitables (à titre indicatif).

§ 4. Il est à signaler, par ailleurs, que le parc Josaphat, où se trouvent les installations qui font l'objet de la Concession à renouveler, est un *site historique protégé* en raison de son « *classement* » (par un arrêté royal de classement du 31/12/1974).

§ 5. A signaler également que le parc Josaphat est soumis à un ensemble de règles que tous les usagers du parc sont tenus de respecter, - qui sont édictées par le **Règlement Général de Police** (approuvé par délibération du Conseil communal du 27 mai 2020, objet n° 14 de l'O.J.).

Il convient de citer, en particulier, les dispositions de ce **Règlement Général de Police** relatives aux « **Espaces verts** » (**articles 98 à 109**) et, notamment, l'**article 109**, qui stipule que : « § 1<sup>er</sup>. Sauf lorsque des panneaux ou autres dispositifs l'interdisent, l'accès aux pelouses est autorisé aux personnes et aux animaux qui les accompagnent » ; « § 2. Pour les véhicules, l'accès aux pelouses est interdit, sauf lorsque des panneaux spécifiques l'autorisent » ; « § 3. Des panneaux peuvent également limiter les activités autorisées sur les pelouses. Les usagers de ces pelouses sont alors tenus de se conformer à ces panneaux. **Aux endroits où le tir à l'arc ou d'autres sports ou jeux sont autorisés, les organisateurs et les participants seront tenus de prendre toutes les mesures pour garantir la sécurité des pratiquants, des spectateurs et des passants et de veiller à ne pas troubler la tranquillité des autres usagers de l'espace vert** » ; « § 4. L'accès aux pelouses se fait sous la seule responsabilité des usagers » ; « § 5. L'autorité compétente peut déroger aux paragraphes 1 à 3 pour l'organisation d'événements exceptionnels » (n.d.l.r. : nous soulignons en caractères gras).

§ 6. Sur le plan urbanistique, les *prescriptions* du **Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.** en abrégé) suivantes sont applicables, pour le parc Josaphat : les *prescriptions particulières* relatives aux « *zones de parc* » et les *prescriptions en surimpression* relatives aux « *zones d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement* ».

#### Article 2 : Conditions générales de la Concession à renouveler

§ 1<sup>er</sup>. Les installations dont il est ici question, sont principalement destinées à l'exercice du tir à l'arc à la verticale, qui est à la fois une *discipline sportive traditionnelle* et une *activité récréative* ou *de loisir*.

La Commune est disposée à mettre ces installations à la disposition d'un opérateur économique tiers, pour être mises en valeur et la promotion en être faite par celui-ci. Elle demande qu'elles soient effectivement utilisées et/ou que des activités ou animations soient organisées autour de celles-ci, comme (par exemple) : - en compétition ou en tournoi, plus les entraînements (le cas échéant, au sein d'un club ou d'une compagnie d'archers) ; - en démonstration (à destination du public visitant le parc Josaphat) ; - (...).

A noter que la +/- grande fréquence, la +/- grande diversité, la +/- grande accessibilité pour le public, la +/- grande qualité ou valeur intrinsèque dans l'utilisation des installations de tir à l'arc et/ou dans les activités ou animations organisées autour de celles-ci vont entrer en ligne de compte pour le choix de la meilleure offre (critère d'attribution).

§ 2. Concernant la gestion de la buvette, qui est attachée aux installations de tir à l'arc (à titre accessoire), mais qui doit aussi être accessible au public fréquentant le parc Josaphat, le titulaire de la Concession devra être attentif à adapter son offre de produits et de services en tenant compte du public visiteur et, ainsi, notamment : - mettre en vente des produits (boissons et aliments) diversifiés et de bonne qualité (sains et équilibrés) ; - ouvrir pendant un certain nombre de jours par an / par mois / par semaine et un certain nombre d'heures par jour (pendant les heures d'ouverture du parc Josaphat) ; - pratiquer des prix de vente modérés ; - (...).

A noter que ces différents éléments relatifs à l'offre de produits et de services pour le public visiteur vont également entrer en ligne de compte pour le choix de la meilleure offre (critère d'attribution).

§ 3. Comme il a été indiqué ci-avant, l'état du bâtiment abritant la buvette nécessite des travaux de rénovation assez importants et ce, notamment, pour améliorer l'exploitation de l'activité Horeca dans celui-ci. Il s'agit de *rénover* et de *professionnaliser* les lieux et, notamment, la cuisine, qui ne répond plus aux normes actuelles d'une cuisine moderne et professionnelle.

La Commune estime que les travaux de rénovation suivants sont souhaitables (à titre indicatif) :

(1) - modifier l'aménagement des espaces intérieurs et agrandir la cuisine ; - rafraîchir l'intérieur du bâtiment (peinture, revêtements de sol, plafonds, murs, sanitaires, etc.) ;

(2) (autres travaux souhaitables, pour lesquels il est vraisemblable qu'un *permis d'urbanisme* et/ou un *permis d'environnement* sera requis et ce, sous condition d'un *avis conforme* de la Commission Royale des Monuments et des Sites de la Région de Bruxelles-Capitale en raison du « *classement* » du parc Josaphat par un arrêté royal de classement du 31/12/1974) : - démolir un mur porteur ; - remplacer l'actuelle chaudière à mazout et l'actuelle citerne à mazout enterrée par une chaudière murale gaz à condensation et une citerne à gaz propane enterrée (coût total estimé à 17.785,00 EUR hors TVA, selon le métré communal) ; - augmenter l'intensité du courant électrique de 20 ampères jusqu'à 63 ampères (en fonction de la puissance des appareils qui seront utilisés, selon les besoins), plus remplacer le câblage électrique et le tableau électrique ; - placer des panneaux photovoltaïques sur le toit (éventuellement), - (...).

Voir, ci-joint (en annexe 1), (a) copie du rapport du Bureau communal d'études Architecture (Architecte Flore ROMAIN) du 23 août 2022, (b) copie des courriels internes de Thierry SALMON (service communal des *Techniques spéciales*) du 17 août 2023, (c) copie du courriel interne de Luca VISCONTI (Directeur-adjoint du service communal de l'*Infrastructure*) du 18 mars 2024.

C'est, néanmoins, au futur Concessionnaire-exploitant (qui sera désigné comme attributaire au terme du présent appel d'offres) qu'il appartiendra d'effectuer les travaux de rénovation s'avérant nécessaires, ... en fonction des besoins liés à son propre projet d'occupation-exploitation des lieux !... Mais, naturellement, la Commune est prête à accorder au futur Concessionnaire-exploitant (désigné comme attributaire) une *juste indemnisation* pour les travaux de rénovation effectués (sur la base de pièces justificatives ou probantes) ; elle envisage, du reste, de se réserver d'exercer un contrôle sur ces travaux (avant, pendant et/ou après l'exécution de ceux-ci) et/ou de les approuver formellement.

A noter que la +/- grande importance des travaux de rénovation qui vont être effectués dans le bâtiment abritant la buvette (ou la +/- grande hauteur des investissements) va aussi entrer en ligne de compte pour le choix de la meilleure offre (critère d'attribution comptant pour 30 % des points).

C'est pourquoi il est expressément stipulé, ici, que **les candidats Concessionnaires sont tenus de présenter les travaux de rénovation qu'ils vont effectuer et de s'engager à les effectuer dans l'offre qu'ils sont appelés à déposer, c'est-à-dire – plus précisément – d'en fournir une description aussi complète et précise que possible (sur le plan technique) et d'en estimer les coûts (poste par poste) (avec un métré descriptif et un devis estimatif), ainsi**

**que d'en fixer les délais d'exécution prévisibles (soit le début, la durée et la fin), dans leur offre.**

Article 3 : Durée et fin de la Concession

§ 1<sup>er</sup>. Le droit d'exploiter les installations faisant l'objet de la Concession sera accordé pour une **durée déterminée de quinze ans**, prenant cours à la date de la signature de la Convention de Concession qui sera conclue avec l'attributaire désigné et prenant fin au terme de cette durée fixée à *quinze ans* de plein droit (sans tacite reconduction possible).

§ 2. La Commune aura, néanmoins, le droit de mettre fin à la Concession, unilatéralement, avant le terme susmentionné de *quinze ans*, si un *juste motif* le justifie de manière effective et sérieuse.

Article 4 : Redevance et frais

§ 1<sup>er</sup>. En contrepartie du droit d'occuper et exploiter les installations que la Commune met à sa disposition, le Concessionnaire devra payer à la Commune une **redevance**, fixée à un **montant minimum de 3.600,00 EUR par an**, - dont il pourra s'acquitter par 12 tranches mensuelles, payables par anticipation pour le 3<sup>ème</sup> jour du mois concerné au plus tard.

§ 2. Cette redevance sera indexée chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la Convention de Concession conclue, sur base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

§3. Tous les frais liés à l'exploitation des installations de tir à l'arc et à la gestion de la buvette, ainsi que les éventuels frais d'installation, d'aménagement et d'équipement pour ces biens, seront pris en charge par le Concessionnaire (sans intervention financière de la Commune, en principe).

Article 5 : Quelques autres obligations dans le chef du Concessionnaire

§ 1<sup>er</sup>. Lors de l'exploitation des installations de tir à l'arc et de la gestion de la buvette y attachée, le Concessionnaire sera tenu de respecter toutes les dispositions légales et réglementaires auxquelles ses activités sont soumises.

§ 2. Il sera strictement tenu de respecter les dispositions du **Règlement Général de Police** concernant la circulation et le stationnement, la propreté et l'évacuation des déchets, etc., dans le parc Josaphat.

§ 3. Il sera également tenu de se comporter / agir, en toutes occasions, de manière responsable, avec diligence, prudence et raison (i. e. tel un « bon père de famille »), et de bonne foi.

§ 4. Il ne pourra, par ses activités, causer aucun trouble de voisinage pour les riverains, ni perturber l'ordre public (soit la sécurité, la propreté et la tranquillité publiques) au sein du parc Josaphat.

§ 5. Il sera tenu de souscrire une assurance auprès d'une compagnie d'assurance agréée ou reconnue en Belgique, couvrant le risque d'incendie et de vol (pour la buvette notamment) et sa responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle dans le cadre de ses activités.

Article 6 : Convention de Concession à conclure

Au terme de la présente procédure d'attribution, une Convention de Concession sera conclue entre la Commune et l'attributaire désigné, reprenant les droits et les obligations dans le chef de l'une et l'autre parties.

---

## **Deuxième partie : Conditions d'accès et critères d'attribution**

**N. b.** : Pour le présent **appel d'offres**, la Commune a fait le choix d'une procédure « ouverte », c'est-à-dire une procédure lors de laquelle tout opérateur économique tiers intéressé peut déposer une **offre** dans le délai imparti à la suite de l'avis publié à titre de publicité (celui-ci marquant le début de la procédure d'attribution à suivre). Après le dépôt des offres, la Commune va procéder à un examen des *conditions d'accès* auxquelles chacun des candidats doit satisfaire individuellement : il s'agit de vérifier que le candidat ne se trouve pas dans un *cas d'exclusion* et qu'il a bien les *aptitudes requises* (voir, ci-dessous, les articles 7 et 8) ; ensuite, la Commune va comparer les offres régulières entre elles et choisir celle qu'elle juge *la meilleure ou la plus intéressante* (ou « économiquement la plus avantageuse ») sur la base des *critères d'attribution* prédéfinis (voir, ci-dessous, l'article 9).

**Article 7** : Conditions d'accès : les « causes d'exclusion »

Le candidat-soumissionnaire doit satisfaire aux conditions suivantes, sous peine d'exclusion d'office :

- Ne pas être en état de faillite ou de cessation de paiement, ne pas être en état de dissolution ou de liquidation ou de réorganisation judiciaire, et ne l'avoir été dans les cinq dernières années précédant la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; la Commune se réserve de lui demander d'en fournir la preuve ;
- Ne pas avoir commis de faute professionnelle grave, tel un manquement important et flagrant à ses obligations dans le cadre de l'exécution d'un autre appel d'offres d'objet comparable ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; la Commune se réserve de lui demander d'en fournir la preuve ;
- Avoir une moralité professionnelle irréprochable dans la gestion de ses affaires ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; la Commune se réserve de lui demander de fournir, pour preuve, un extrait de casier judiciaire vierge datant de moins d'un mois ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de sécurité sociale jusqu'à la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; la Commune se réserve de lui demander de fournir, pour preuve, une attestation de l'O.N.S.S. datant de moins d'un mois ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de t.v.a. et d'impôts directs jusqu'à la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur ; la Commune se réserve de lui demander de fournir, pour preuve, une attestation du SPF Finances – Administration de la T.V.A. et une attestation du SPF Finances – Administration des Contributions Directes, qui datent de moins d'un mois.

**Article 8** : Conditions d'accès : la « sélection qualitative » ou les « aptitudes requises »

Le candidat concessionnaire doit avoir la capacité sur le plan économique et financier et sur le plan professionnel et technique, pour exploiter les installations mises à sa disposition, pour toute la durée de la Concession (fixée à 9 ans).

Pour établir qu'il a la capacité sur le plan économique et financier, le candidat concessionnaire doit montrer qu'il jouit d'une bonne santé sur ce double plan. Il en fera la déclaration. Mais La Commune se réserve de lui demander de le justifier de manière tangible (par exemple, via sa comptabilité des trois dernières années, via un plan financier prévisionnel couvrant les trois premières années de ses activités futures, ...).

Pour établir qu'il a la capacité sur le plan professionnel et technique, le candidat concessionnaire doit prouver qu'il a une certaine connaissance ou un certain savoir-faire dans le domaine des activités en cause ou dans un domaine d'activités comparable (il s'agit de montrer sa capacité d'utiliser / exploiter les installations mises à disposition). Il en fera la déclaration. Mais la Commune se réserve de lui demander de le justifier de manière tangible.

Pour la gestion de la buvette, le candidat concessionnaire doit également montrer qu'il a un certain savoir-faire dans ce domaine d'activités ou dans un domaine d'activités comparable. Il en fera la déclaration. Mais la Commune se réserve de lui demander de le justifier de manière tangible.

#### Article 9 : Critères d'attribution

A ce stade de la procédure, soit l'*attribution*, la Commune va effectuer une comparaison entre les offres déposées (régulières) et faire le choix de celle qu'elle juge *la meilleure ou la plus intéressante* (ou « *économiquement la plus avantageuse* ») sur la base des critères d'attribution déterminés ci-après.

Les offres déposées (régulières) seront comparées entre elles et évaluées sur la base des critères suivants :

1°) Concernant l'utilisation des installations de tir à l'arc et/ou les activités ou animations qui seront organisées autour de celles-ci (proposées dans l'offre déposée) (comptant pour **25 % des points**) :

- *Plus grandes seront la fréquence, la diversité, l'accessibilité pour le public, la qualité ou valeur intrinsèque de l'utilisation des installations de tir à l'arc et/ou des activités ou animations qui seront organisées autour de celles-ci, plus intéressante sera jugée l'offre ;*

2°) Concernant, en particulier, la gestion de la buvette attachée aux installations de tir à l'arc (à titre accessoire) (comptant pour **25 % des points**) :

- *Plus grandes seront la qualité et la diversité des produits mis en vente (boissons et produits alimentaires), plus intéressante sera jugée l'offre ;*
- *Plus grandes seront les périodes d'ouverture de la buvette (pendant les heures d'ouverture du parc Josaphat), soit le nombre de jours d'ouverture par an, par mois, par semaine, y compris les jours fériés et pendant les vacances scolaires, et le nombre d'heures d'ouverture par jour, plus intéressante sera jugée l'offre ;*

3°) Concernant le montant de la *redevance* à payer à la Commune par l'occupant-exploitant des installations, d'un *montant minimum* de 3.600,00 EUR par an (comptant pour **20 % des points**) :

- *Plus élevé sera le montant de la redevance proposé dans l'offre déposée (se situant au-dessus du montant minimum de 3.6000,00 EUR par an), plus intéressante sera jugée l'offre ;*

4°) Concernant les travaux de rénovation que l'état du bâtiment abritant la buvette nécessite et ce, notamment, pour améliorer l'exploitation de l'activité Horeca dans celui-ci (comptant pour **30% des points**) :

- *Plus importants seront les travaux de rénovation qui vont être effectués dans le bâtiment abritant la buvette (ou plus grands seront les investissements), plus intéressante sera jugée l'offre.*

Le cas échéant, la Commune pourra effectuer un premier choix entre les offres des candidats et écarter les offres les moins intéressantes à ce stade, ainsi qu'inviter les titulaires des offres les plus intéressantes à ce stade, à améliorer leur offre.

---

#### **Troisième partie : Dernières dispositions**

Les opérateurs économiques intéressés sont invités à déposer une offre, dans le cadre du présent appel d'offres, de manière aussi claire et précise que possible.

La date ultime pour le dépôt des offres est fixée au **31 mars 2025**. La validité des offres déposées sera maintenue jusqu'au **30 juin 2025**.

C'est au Collège des Bourgmestre et Echevins qu'il appartiendra de prendre la décision du choix de l'offre jugée la meilleure ou la plus intéressante (ou « *économiquement la plus avantageuse* »), sur la base d'un rapport d'attribution établi par un Comité composé d'un représentant de l'Echevin de la *Gestion Immobilière* et/ou de l'Echevin des *Sports* et d'un ou plusieurs représentants des services communaux de l'*Infrastructure* et de la *Gestion Immobilière*.

Tous les candidats ayant remis une offre seront informés du résultat de la procédure dans les meilleurs délais.

Une Convention de concession (dûment approuvée par le Conseil communal) sera conclue, par la suite, avec le titulaire de la meilleure offre désigné (attributaire).

---

Annexes :

Annexe 1 : (a) copie du rapport du Bureau communal d'études Architecture (Flore ROMAIN, Architecte) du 23 août 2022 ; (b) copie des deux courriels internes de Thierry SALMON (service communal des *Techniques spéciales*) du 17 août 2023 ; (c) copie du courriel interne de Luca VISCONTI (Directeur-adjoint du service communal de l'*Infrastructure*) du 18 mars 2024.

## **BUVETTE SINT-SEBASTIAAN – PARC JOSAPHAT** **Travaux de réaménagement et de rénovation**

### Situation existante :

Le pavillon de la Guilde Sint-Sebastiaan se trouve au cœur du Parc Josaphat.  
Il est occupé conjointement par la Guilde des Archers et par la Buvette.

Le problème qui se pose aujourd'hui se situe principalement au niveau de la cuisine de la buvette.  
En effet, celle-ci s'avère un peu trop petite et vétuste pour répondre aux mesures d'hygiène actuelles imposées par l'AFSCA. La cuisine ne sert dès lors plus qu'aux petites préparations (planches, etc.).

Afin de pallier à ce problème et pouvoir continuer à proposer un service de petite restauration à ses clients, le patron de la buvette, Monsieur Bernard Leboucq, a dû trouver une solution alternative en déplaçant la cuisine à l'extérieur, sur la terrasse de la buvette.

Cela implique donc une certaine manutention (déplacement du mobilier et appareils de cuisine, assez lourds) et une complexification de la gestion de la restauration et des conditions de travail.

La demande de Monsieur Leboucq serait de pouvoir effectuer des petits travaux de réaménagement et de rénovation de l'espace intérieur afin de pouvoir agrandir la cuisine et rafraîchir le tout.

Après renseignement auprès de l'urbanisme de Schaerbeek (voir mail annexe), ces travaux peuvent être réalisés sans demande de permis préalable car ils ne toucheraient pas à l'enveloppe externe ni à la structure du bâtiment.

### Plans situation existante :

plan rez-de-chaussée



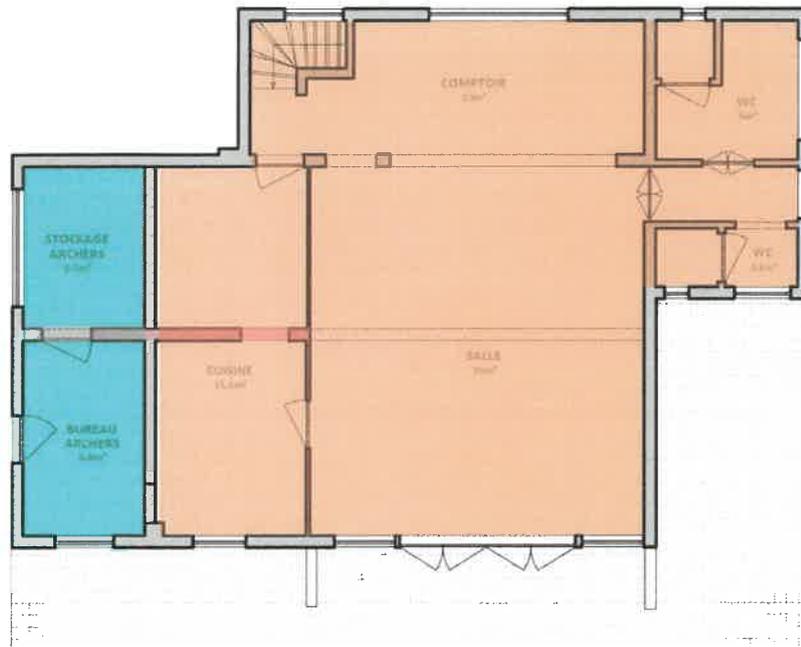
plan sous-sol



Buvette : 

Archers : 

## Proposition d'aménagement :



- Agrandir l'espace cuisine, le replacer à son emplacement d'origine (voir plan d'archives en annexe) et lui offrir une ouverture vers la terrasse (service des plats aux clients) ;
- Rénover l'entièreté du bâtiment intérieur (peinture, revêtements de sol, plafonds, murs, sanitaires, etc.)

Buvette : 

Archers : 

/!\ Mur porteur : 

## Autres demandes souhaitées, soumises a permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement :

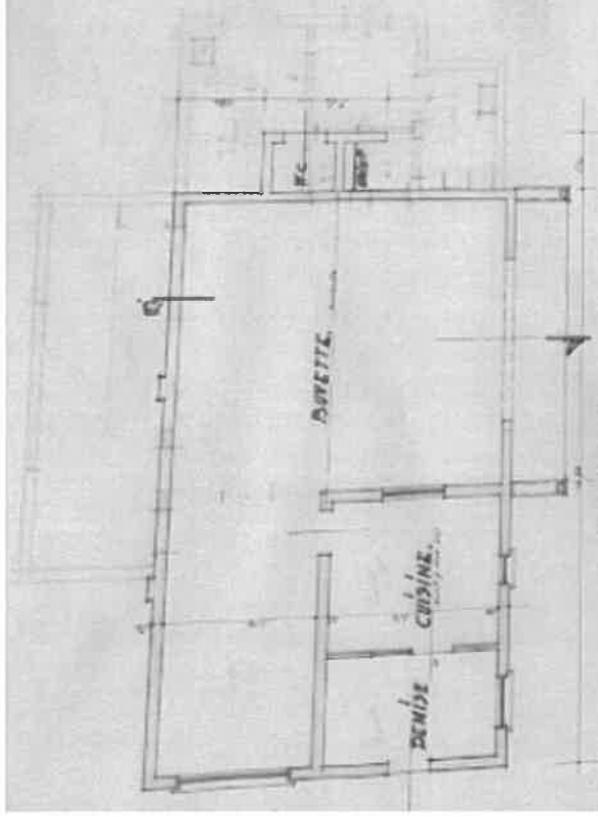
Tous travaux touchant à la structure ou à l'enveloppe externe du bâtiment ainsi qu'au Parc Josaphat (classé) :

- Démolir un mur porteur (voir plan ci-dessus) ;
- Augmentation de l'intensité de courant électrique (20A → 63A) : remplacement du câblage (tranchées dans le parc Josaphat) et du tableau électrique ;
- Remplacer la chaudière à mazout par une pompe à chaleur mixte (électricité + gaz/propane), selon recommandations de Monsieur Thierry Salmon (implique d'enterrer une citerne au propane et d'isoler complètement l'enveloppe) ;
- Placement de panneaux photovoltaïques en toiture, selon recommandations de Monsieur Thierry Salmon (implique une vérification de la résistance de la structure de la toiture).

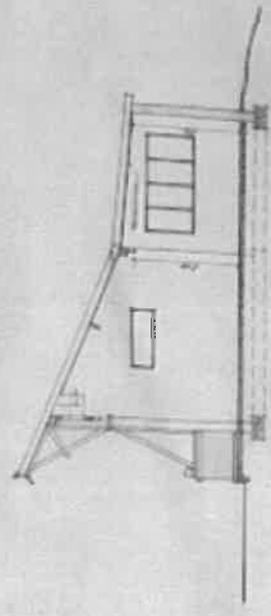
## Annexes :

- Arrêté de classement du Parc Josaphat du 31/12/1974 ;
- Plans d'archives de la buvette Sint-Sebastiaan
- Extrait de la fiche historique et descriptive du Parc Josaphat de l'Inventaire du Patrimoine Architectural (p.22-23, « K. Pavillon-buvette de la guilde de Saint-Sebastien »)
- Copie du mail d'expertise de Monsieur SALMON (Bureau d'Études Techniques de Schaerbeek) ;
- Copie du mail de Madame FLAMENT (Service Urbanisme de Schaerbeek).

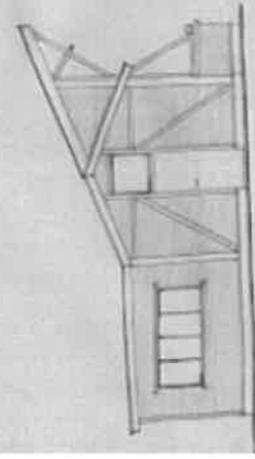
COMMUNE DE SCHIEDBEEK.  
PARC JOSAPHAT.  
PAVILLON - BUVETTE DE LA  
GILDE ROYALE ST. SEBASTIEN.  
RELEVÉ DE LA SITUATION ACTUELLE.  
ECH. 2 CM. PX.



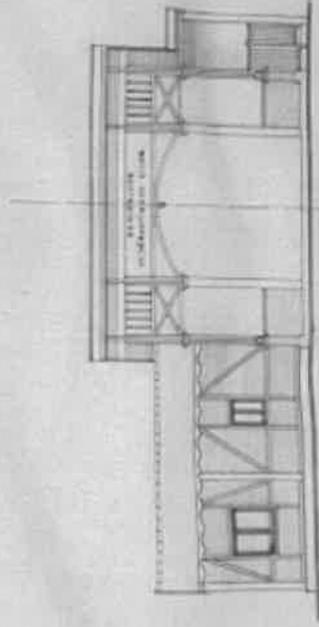
Vue en plan



Coupe A-B



Face latérale gauche



Face principale



Face latérale droite

De : Salmon Thierry <tsalmon@1030.be> À : Bublot Pierre <pbublot@1030.be>

Envoyé : jeudi 17 août 2023 16:28

Objet : Métré "budget" projet d'installation de chauffage buvette "tir à l'arc"

Ci-dessous le métré « budget » de l'installation que nous avons prévu pour la buvette « Tir à l'arc ».

Petite rectification, il ne s'agit pas d'une pompe à chaleur mais d'installer une chaudière murale + une citerne « propane » enterrée.

Article,	Ouvrages et prestations (description sommaire),	Quantités,	Unité,	Prix unitaires,	Somme partielle
3	Chaudière gaz propane condensation (Buvette)				
3.1	Chaudière murale 18/25 kW GAZ condensation étanche,	1	QF/pc	2.000,00	2.000,00
3.2	Conduit concentrique				
3.2.1	Conduit concentrique - 80/125 mm (y compris accessoires)	5	QF/m	70,00	350,00
3.3	Installation gaz				
3.3.1	Tuyauterie gaz DN 15 (y compris accessoires)	30	QF/m	55,00	1.650,00
3.3.2	Vanne d'isolement gaz DN 15	2	QF/pc	95,00	190,00
3.3.3	Rampe gaz	1	FF/FFT	600,00	600,00
3.4	Tuyauteries en acier carbone électrozingué (y compris accessoires)				
3.4.1	DN 25 (y compris accessoires)	5	QF/m	45,00	225,00
3.4.2	Tuyauteries d'alimentation / d'évacuation des eaux et condensats en Pehd	1	FF/FFT	400,00	400,00
3.5	Vannes et accessoires				
3.5.1	Vanne d'isolement				

3.5.1.1	Vanne d'isolement DN 20	6	QF/pc	70,00	420,00
3.5.2	Séparateur d'air DN 20	1	QF/pc	350,00	350,00
3.5.3	Séparateur de boues DN 20	1	QF/pc	300,00	300,00
3.5.4	Soupape de sûreté (DN 25) - 3 bar	1	QF/pc	100,00	100,00
3.5.5	Compteur d'eau de remplissage	1	QF/pc	400,00	400,00
3.5.6	Dispositif de remplissage pour l'installation de chauffage (avec disconnecteur type CA)	1	QF/pc	300,00	300,00
3.5.7	Adoucisseur à cartouche	1	QF/pc	200,00	200,00
3.5.8	Compteur de passage gaz propane (cuisine + chaudière)	2	QF/pc	350,00	700,00
3.5.9	Raccordement électrique	1	FF/FFT	500,00	500,00
3.5.10	Thermostat d'ambiance (y compris câblage et programmation) + modulation glissante avec sonde extérieure	1	FF/FFT	1.250,00	1.250,00
3.5.11	Vannes thermostatiques + corps de vanne	10	QP/pc	95,00	950,00
3.6	Démontage et évacuation de l'ancienne chaudière et évacuation de la cuve à mazout existante enterrée	1	FF/FFT	2.000,00 €	2.000,00 €
3.7	Nettoyage du chantier et évacuation des déchets (en cours et à la fin du chantier)	1	QF/pc	200,00 €	200,00 €
3.8	Remplissage et purge de l'installation	1	FF/FFT	300,00 €	300,00 €
3.9	Introduction de la nouvelle citerne propane (y compris comptage de la citerne)	1	FF/FFT	4.000,00 €	4.000,00 €
3.10	Manutention et introduction du matériel	1	FF/FFT	400,00 €	400,00 €
sous-total pour le point 3					17.785,00 € HTVA

## Bublote Pierre

---

**De:** Visconti Luca  
**Envoyé:** lundi 18 mars 2024 10:04  
**À:** Bublote Pierre; Romain Flore; Parmentier Benedicte  
**Cc:** Salmon Thierry; Salens Regine  
**Objet:** RE: Concession tir à l'arc et buvette du parc Josaphat à renouveler par appel d'offres

Bonjour Pierre,

Suite à ton courriel, je te propose une solution (cf. infra en vert) pour les points que tu as évoqués. Flore te confirmera cette proposition dans les meilleurs délais.

Il y a lieu de noter que, compte tenu de notre charge de travail actuelle, nous ne sommes pas en mesure de peaufiner l'estimation et la définition des travaux de manière plus exhaustive.

Ainsi, cette méthode présente une limite : la description des travaux sera forcément incomplète et partielle. En effet, seul un prestataire externe ayant une connaissance approfondie du projet pourra réaliser une estimation précise.

Je te remercie de prendre en compte cette limite lors de la rédaction de la convention.

Cordialement,  
Luca

### **1.1 Travaux de Peinture**

*Il s'agit des réparations locales au plafonnage existant. Cela comprend le contrôle de la situation existante de tous les murs plafonnés, à rénover ou non, le décapage des parties non adhérentes, la préparation du support et la finition.*

*À réaliser aux endroits où des murs ont été démolis, où le plafonnage se détache et sur les pans de murs endommagés (les parties à restaurer seront indiqués sur place par l'auteur de projet).*

- Repeindre tous les murs intérieurs;
- Lessiver les surfaces;
- Reboucher les trous et les fissures;
- Appliquer une peinture de finition de qualité.

*Prix unitaire : 90€/m<sup>2</sup>*

### **1.2 Revêtements de Sol / murs**

*Il s'agit de toutes les fournitures et travaux nécessaires en vue de la réalisation des carrelages des murs et le cas échéant des tablettes afin de constituer un ouvrage parfaitement fini.*

- la préparation de l'aire de pose, c'est-à-dire l'enlèvement de toutes les impuretés et des parties non adhérentes;
- l'enlèvement de toutes les aspérités et/ou l'égalisation des faces de mur;
- si nécessaire, la réalisation dans le revêtement des ouvertures pour les conduites, les crochets, supports, etc. qui doivent être placés à l'avance;
- la fourniture et la pose des carreaux;
- le rejointoiement des surfaces et l'achèvement des joints avec un mastic élastique.
- le nettoyage des murs carrelés, y compris l'enlèvement des taches de mortier ou de colle et de mortier de jointoiement.

*Prix unitaire : 120€/m<sup>2</sup>*

### **1.3 Sanitaires**

- Remplacer les sanitaires existants par des modèles modernes et économes en eau;
- Installer des robinets économes en eau;
- Respecter les normes d'accessibilité et de sécurité;
- Remise en conformité éventuelle des installations.

*Prix unitaire : 350€/m<sup>2</sup>*

### **1.4 Plafonds**

*Les plafonds seront réalisés conformément aux prescriptions du fabricant des plaques de finition.*

- *Remplacer les plaques de plâtre endommagées ;*
- *Traitement des joints et bandes pour une finition lisse.*

### **1.5 Éclairage**

- *Remplacer les luminaires existants par des luminaires LED économes en énergie*
- *Étude et dimensionnement de l'éclairage pour un confort visuel optimal;*
- *Remise en conformité éventuelle des installations.*

*Prix unitaire : 250€/m<sup>2</sup>*

\*\*\*



Luca VISCONTI

GESTIONNAIRE DIRIGEANT DU DEPARTEMENT BATIMENT | LEIDINGGEVENI  
DEPARTEMENT GEBOUW  
INFRASTRUCTURES | INFRASTRUCTUUR

Centre Technique Rodenbach (CTR) | Technisch Centrum Rodenbach (CTR) • Av. Georges R  
Bur. 3.01

02/244 77 68 • [lvisconti@1030.be](mailto:lvisconti@1030.be) • [www.1030.be](http://www.1030.be) • [www.facebook.com/1030be](http://www.facebook.com/1030be) • [www.twitter](http://www.twitter)

## Flore ROMAIN

---

**De:** Thierry Salmon  
**Envoyé:** mercredi 24 août 2022 16:12  
**À:** Flore ROMAIN  
**Objet:** RE: Buvette Sint-Sebastiaan

Bonjour Flore,

Afin de respecter les directives de BXL environnement et la volonté du collège visant à supprimer les chaudières alimentées au mazout de chauffage d'ici 2024, 3 bâtiments dans le parc feront prochainement l'objet de rénovation de leur installation de chauffage existante pour faire place à l'installation d'une PAC haute température et dans certain cas un PAC basse T° mixte (cas de la buvette). Pour absorber les consommations électriques des PAC, on installera en // des panneaux photovoltaïque en toiture.

Les 3 bâtiments concernés sont :

1. Maison du conservateur
2. Pergola
3. Buvette tir à l'arc

Le BC sera délivré demain au bureau d'études pour ces 3 bâtiments

En ce qui concerne plus spécifiquement la buvette :

La citerne à mazout enterrée sera évacuée et probablement remplacée par une citerne au propane car si on veut utiliser du gaz naturel il faudra réaliser une tranchée de plusieurs centaines de mètre avec toutes les contraintes urbanistiques que cela impose (PU-CRMS ....etc.).

Le dimensionnement des panneaux photovoltaïques devra prendre en comptes les consommations électriques projetées sur les nouveaux équipements que le gérant souhaite installer. D'autre part si dans les conditions actuelles de fonctionnement, le gérant ne dispose que de 20A et qu'il souhaite en avoir 63A, il y a lieu de faire vérifier l'installation électrique par le service électricité afin que celui-ci émet un avis favorable.

En effet, la section du câble d'alimentation doit être correctement dimensionné en fonction de la puissance (KW) nécessaire selon les nouveaux besoins et la longueur du câble entre le coffret général et le bâtiment. Il y va de même pour l'eau froide (passage de Vivaqua et application de la NBN1717) et du réseau d'égouttage (installation d'un dégraisseur s'agissant d'une cuisine).

Bien à toi,  
Th.

**De :** Flore ROMAIN <fromain@1030.be>  
**Envoyé :** mercredi 24 août 2022 10:15  
**À :** Thierry Salmon <tsalmon@1030.be>  
**Objet :** Buvette Sint-Sebastiaan

Bonjour Thierry,

Suite à notre conversation téléphonique, pourrais-tu m'envoyer ton expertise concernant les travaux à envisager à la buvette Sint-Sebastiaan ?

(Citerne à mazout, pompe à chaleur mixte au propane, panneaux photovoltaïques, etc.)

Merci et bonne journée !



Flore **ROMAIN**

ARCHITECTE | ARCHITECT

BUREAU D'ARCHITECTURE | ARCHITECTENBUREAU

INFRASTRUCTURES | INFRASTRUCTUUR

Centre Technique Rodenbach (CTR) | Technisch Centrum Rodenbach (CTR) • Av. Georges Rodenbach  
0490/67 26 09 - 02/244 76 71 • [fromain@1030.be](mailto:fromain@1030.be) • [www.1030.be](http://www.1030.be) • [www.facebook.com/1030be](https://www.facebook.com/1030be) • v