



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 10/10/2023

N/Réf. :	BXL22052_714_PUN	BRUXELLES. Rue du Chevreuil, 28 Rue des Capucins, 17 - 21 (arch. Maurice VAN NIEUWENHUYSE)
Gest. :	GM	(= Classé depuis le 06 mai 2010 / Inventaire)
V/Réf. :	2043-0801/05/2023-050PU	<u>PERMIS UNIQUE</u>: Rénover, restaurer et réaménager les Bains du centre et de leurs équipements sportifs
Corr DPC:	C. Criquilion/ I. Segura	Demande de BUP – DPC / BUP – DU du/ 15/09/2023
NOVA :	04/PFU/1869562	
Corr DU:	Gilles Vandebrouck Julie Nannetti	

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 11/09/2023, reçu le 15/09/2023, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.



© Brugis

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mai 2010 classe comme monument la totalité des Bains de Bruxelles sis rue du Chevreuil 28 et rue des Capucins 19-21 à Bruxelles, à l'exception des premier et deuxième sous-sols et des installations (bain-douches et cabines) situées aux rez-de-chaussée, premier, deuxième et quatrième étages (voir plans annexés à l'AG).

(NB : pour la description et l'historique du bien : voir annexe à l'AG du 06/05/2010 et étude historique jointe à la demande de permis).

La demande

Le projet prévoit la restauration de certaines parties ainsi que la rénovation d'autres zones de l'immeuble et son adaptation aux besoins actuels en termes de fonctionnement et d'accessibilité.

1/14

Les lignes directrices du projet peuvent être résumées comme suit :

- Facilitation de l'accès des baigneurs aux PMR (moins valides, vélos, poussettes, ...) et tous types d'utilisateurs ;
- Révision des circulations intérieures au départ de l'entrée de la rue du Chevreuil, via l'aménagement d'une nouvelle circulation traversant tout le bâtiment en hauteur. L'actuelle « rue intérieure » traversant tout le rez-de-chaussée est élargie et des adaptations des diverses circulations sont prévues à tous les étages pour permettre aux PMR ainsi qu'aux services de nettoyage, en plus du grand public, de se déplacer aisément dans tout le bâtiment. Un stationnement pour vélos, trottinettes et poussettes est prévu au rez-de-chaussée. L'entrée de la rue des Capucins deviendrait l'entrée de service réservée aux livraisons et aux services techniques avec élargissement de la voirie permettant le stationnement temporaire de véhicules utilitaires ;
- Autonomisation du fonctionnement de chaque module accessible au public, amélioration et clarification des flux de circulation du public. Chaque palier de la circulation verticale principale donnerait accès à une fonction précise : R+1 : accueil groupes scolaires pour piscines / R+2 : gymnastique / R+3 : accueil public pour les piscines et salle polyvalente / R+4 : espace wellness / R+5: Cafétaria / R+6 : espace polyvalent en toiture ;
- Aménagement d'un espace polyvalent, sous forme d'un volume 'grillagé', sur le toit du corps avant, qui 'dialoguera' avec les points hauts du quartier et constituerait un 'relais' entre le Palais de Justice, et le bas de la ville.

Au-delà de ces grandes lignes directrices, le projet prévoit les interventions suivantes (énumération non exhaustive) :

Enveloppe extérieure :

- Nettoyage et restauration des façades avec restauration des châssis d'origine et remplacement des menuiseries non originelles;
- Remplacement d'une travée de la façade sur cour par un mur vitré;
- Restauration et remise en service de la grille d'entrée, restauration des ferronneries et des portedrapeaux, restitution de l'enseigne lumineuse sur la façade avant, restauration et mise en lumière du panneau en carreaux de la façade latérale;
- Création d'un nouvel escalier d'accès à la toiture (cf. espace polyvalente);
- Création d'un nouvel espace polyvalent en toiture avant, verdurisation de la zone centrale et agrandissement du local technique. La toiture arrière avec la verrière du grand bassin reste inchangée.

Intérieur :

- Révision des circulations verticales : installation de deux nouveaux ascenseurs, suppression de l'ascenseur existant dans la trémie de l'escalier principal et dès lors nouveau garde-corps, installation de nouveaux escaliers entre certains niveaux;
- Restauration d'enduits et remise en peinture intérieure sur base d'une étude stratigraphique, placement de nouveaux revêtements de sol et muraux dans les parties modifiées, démolition de faux plafonds acoustiques, flocage acoustique sur les murs et les plafonds de certains locaux et espaces;
- Enlèvement de revêtements muraux et de sol existants dont une quantité importante de carrelages d'origine qui seraient remplacés par des revêtements de sol en résine époxy.

Rez-de-chaussée

- Réaménagement complet de la zone d'accueil : remplacement du guichet d'origine par un nouveau comptoir, déplacement de la vitrine historique à l'arrière du nouvel ascenseur, aménagement d'une zone d'attente et de stationnement temporaire pour vélos face à l'accueil;
- Déplacement et réaménagement de la salle de boxe qui s'étend jusqu'à la façade de la rue des Capucins;

- Suppression des cabines de bains et renouvellement des cabines de douches avec démolition de la paroi délimitant cette zone pour élargir le couloir de circulation (« rue intérieure »);
- Suppression du bloc sanitaire situé dans la cour intérieure, ajout de sanitaires publics et d'un parking pour vélos ;

Niveau R+1

- Réorganisation des locaux du personnel dans le corps avant et renouvellement des sanitaires du personnel et du public;
- Modification du couloir de circulation en vue de l'aménagement d'un nouvel escalier reliant les deux niveaux de cabines des groupes scolaires ;
- Suppression des cabines individuelles existantes au profit de deux grands vestiaires collectifs avec casiers de rangement séparant les pieds secs des pieds mouillés et intégration de quelques nouvelles cabines individuelles ;
- Au niveau du petit bassin de natation : rehausse des plages, installation de parois au niveau des douches pour créer des zones séparées hommes/femmes et isoler les douches du bassin, suppression du faux plafond et projection (flocage) d'un nouveau revêtement acoustique sur la structure, suppression des vides techniques au bout du bassin, installation d'un meuble de rangement (parois coulissantes en aluminium perforé) le long du côté droit du bassin, réaménagement de la salle de gymnastique et création d'un nouvel escalier reliant les deux niveaux de la salle.

Niveau R+2

- Aménagement de nouveaux locaux administratifs et de direction et création d'un nouvel escalier dans le corps avant en vue de les relier aux espaces administratifs du R+1, renouvellement des sanitaires pour le personnel et l'infirmerie, aménagement d'un plan incliné dans le couloir de circulation vers la salle de gymnastique ;
- aménagement de 2 vestiaires collectifs, avec douches communes et sanitaires du côté de la salle de gymnastique (en remplacement des anciennes cabines de vestiaire individuelles), aménagement d'un vestiaire et sanitaires pour le personnel et un espace technique au niveau des deux ailes latérales du grand bassin (en remplacement des vestiaires collectifs scolaires).

Niveau R+3

- Aménagement d'une salle polyvalente dans le corps avant, démolition de la dalle de sol du couloir latéral et installation d'une rampe PMR pour l'accès du grand bassin, suppression des sanitaires existants au profit d'un nouveau vestiaire collectif, suppression d'une partie des vestiaires individuels au profit de grandes cabines familiales, de douches de propreté et d'un vestiaire collectif, restauration des cabines existantes maintenues, installation d'une toile acoustique tendue sous la verrière du grand bassin et d'un grand meuble de rangement le long du côté droit du bassin;

Niveau R+4

- suppression de tous les vestiaires et sanitaires existants pour l'aménagement d'un nouvel espace wellness ;

Niveau R+5

- Aménagement d'un espace de détente et d'un réfectoire pour le personnel dans le corps avant (en lieu et place de l'ancien appartement du directeur) ;
- Réaménagement de la cafeteria et du bar, avec aménagement d'une terrasse extérieure et relocalisation des sanitaires au niveau du couloir latéral vers les tribunes du grand bassin ;
- Réhabilitation des tribunes du grand bassin, doublage de certains garde-corps, suppression du lanterneau au-dessus de la tribune qui jouxte la cafeteria.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

En préambule : Le projet soumis à la présente demande d'avis de la CRMS n'a fait l'objet d'aucune consultation préalable de la CRMS. Seule la question de l'accessibilité aux PMR a fait l'objet d'un débat auquel la CRMS a été associée (réunion de projet du 26/05/2023). Le bien a par ailleurs fait l'objet d'une visite le 29/09/2023 en présence de la CRMS et la DPC.

La CRMS émet **un avis conforme défavorable** sur la demande.

Remarques générales

La Commission comprend la nécessité d'améliorer l'accessibilité, la sécurité et le confort du bâtiment, mais elle constate que, de manière globale, la demande ne constitue pas un projet de restauration permettant de valoriser le bien classé et ses valeurs ayant motivé l'arrêté de classement. La multitude et l'ampleur des interventions projetées conduiraient à un remodelage profond d'un grand nombre des espaces intérieurs classés (hormis certaines zones précises qui sont indiquées dans l'arrêté de classement). La liste des travaux décrits ci-dessus et les plans des démolitions illustrent bien l'ampleur des transformations et des démolitions, tant au niveau des structures qu'au niveau des aménagements, finitions et menuiseries intérieures d'origine. De ce fait, le projet n'est pas compatible avec le statut du bien classé, car il en modifierait profondément la spatialité et l'intégrité architecturale ainsi que l'homogénéité qui caractérise les intérieurs et les matériaux d'origine (à noter que cette homogénéité est soulignée dans l'arrêté de classement (*de plus, la grande majorité des locaux sont encore dans leur situation d'origine (hall d'entrée, couloirs, bains-douches, vestiaires, salle de gymnastique, cafeteria et grand bassin)*) et présentent une grande homogénéité de traitement, notamment dans les matériaux, aussi sobres soient-ils). La matérialité des nouvelles interventions (tôle métallique blanche, résine époxy blanche) serait par ailleurs peu intégrée à l'architecture existante.



Niv.0 – démolitions et situation projetée – plans extraits du dossier de demande

La CRMS constate en outre que, pour les parties et les éléments classés qui sont conservés, le descriptif technique fait défaut et ne peut garantir une restauration d'un immeuble classé dans les règles de l'art des éléments conservés.

Dès lors, le projet nécessite un remaniement profond misant davantage sur la conservation/restauration de l'immeuble dont l'état existant correspond dans les grandes lignes à celui d'origine. Cette approche ne signifie pour autant pas que toute intervention pour améliorer l'accessibilité, la sécurité et le confort ou encore la performance énergétique et/ou acoustique du bâtiment serait impossible. Ces interventions doivent cependant se limiter à celles qui sont strictement indispensables et doivent être conçues de manière à les intégrer subtilement et discrètement dans le bâtiment existant. Or, ce n'est pas le cas du présent projet qui comprend de très nombreux travaux de démolition structurels et de réaménagements radicaux et qui supprime un vaste nombre d'éléments d'origine et patrimoniaux (menuiseries, cloisons, finitions, etc.).

La CRMS estime que les interventions lourdes ne peuvent pas concerner les espaces les plus emblématiques et remarquables du bâtiment, tels les 2 bassins de natation, la zone de l'entrée et la

cafétéria. Dans ces espaces, une approche de conservation et de restauration s'impose. Les espaces 'secondaires', tels les couloirs, la salle de boxe et de gymnastique, les locaux administratifs, etc., présentent quant à eux une plus grande marge de manœuvre pour réaliser des interventions indispensables et ce, pour autant que là aussi la spatialité et 'l'esprit du lieu' soient préservés (conserver au maximum les éléments structurels, respect de la matérialité et de la polychromie d'origine en se basant sur l'étude stratigraphique, maintien maximal des revêtements et menuiseries d'origine, ...).

Concrètement, la CRMS demande de revoir le projet en évitant au maximum les démolitions et les travaux trop pénalisants qui sont listés ci-dessus et en réévaluant les interventions nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des Bains de manière à mieux les intégrer dans l'architecture existante classée. La Commission formule par ailleurs une série de questions et remarques sur des interventions qui sont acceptables sur le principe, mais qui doivent être améliorées ou affinées.

Enveloppe extérieure

Façades :

. La CRMS encourage le remplacement des châssis non originels par de nouveaux modèles en acier respectant les divisions d'origine. Elle ne s'oppose pas au fait que le nombre et la localisation des parties fixes et ouvrantes des châssis ne correspondent pas exactement à ceux des châssis d'origine. Cependant, elle demande de reproduire plus fidèlement le dessin des nouveaux châssis en tenant compte de la différence d'épaisseur visible sur les élévations d'origine et les photos historiques. Ainsi, la grande verrière de la façade arrière était composée de grands carrés divisés en 4 petits carrés à profilés plus fins : ce dessin mérite d'être restitué.

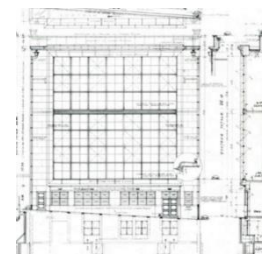
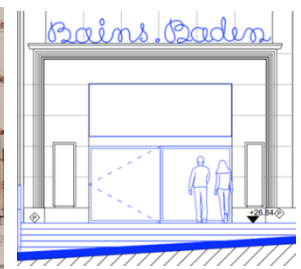
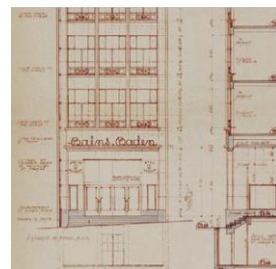


Photo et élévation historiques montrant le dessin de la grande verrière en façade arrière – extr. du dossier de demande (étude historique)

. La porte d'entrée existante n'est pas d'origine et serait remplacée par une nouvelle porte coulissante sous imposte dont le dessin s'écarte fortement de celui d'origine. La CRMS demande de revoir le modèle de la nouvelle porte en s'inspirant du dessin d'origine et pour l'harmoniser davantage avec celle des châssis des étages.



élévation historique de la façade avant – projet de la nouvelle porte d'entrée – extr. du dossier de demande

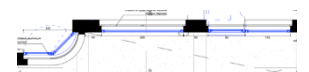
. la CRMS se réjouit du maintien des châssis d'origine des façades sur cour et du remplacement des châssis plus récents en aluminium par des modèles en acier reprenant le modèle ancien. La pose de contre-châssis devant les châssis originels peut être admise, mais doit, dans certains cas, être étudiée plus en détail, notamment dans le cas des châssis droits en briques de verre qui présentent un seuil en biais.

. La proposition de doubler les châssis courbes (localisée dans les anciens sanitaires) par un contre-châssis droit en aluminium n'est pas acceptée. Si l'amélioration de la performance de ces châssis est indispensable, il convient soit de le doubler par un contre-châssis de la même forme soit d'intégrer un vitrage performant courbe dans le châssis d'origine.



Photo CRMS, sept.2023

Le remplacement des châssis courbe en briques de verre (non originels) par des châssis droits en aluminium n'est pas non plus adéquat. Il convient de restituer des briques de verres à l'identique de la situation d'origine, ou les plus similaires à celles-ci au niveau du format et de la mise en œuvre.



Détail contre-châssis d'un châssis courbe – extr. du dossier de demande

. La CRMS s'interroge sur le choix de remplacer les châssis non originels du rez-de-chaussée de la façade arrière par des châssis en aluminium anodisé. Elle demande de les remplacer par des châssis en acier selon le dessin d'origine. Il en va de même pour la porte de service dans cette façade.



Façade sur cour avec indication de la travée à démolir pour la construction d'un mur rideau vitré – photo extr. du dossier de demande

. La CRMS ne souscrit pas à la démolition d'une travée des façades sur cour, située à l'articulation du corps avant et des corps arrière pour créer un 'mur rideau' destiné à améliorer l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment. Il s'agit d'une proposition destructrice, portant préjudice à la cohérence des façades et présentant un intérêt limité, car l'apport de lumière supplémentaire à cette jonction ne constitue pas une réelle plus-value pour le fonctionnement du bien, surtout au vu de l'aménagement intérieur à cet endroit.

Accès PMR :

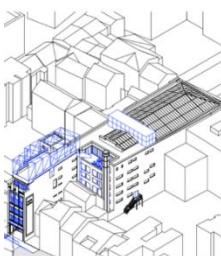
Pour ce point, la CRMS confirme la position qu'elle avait prise à la suite de la réunion de projet du 26/05/2023 et qui avait été communiquée aux participants de cette réunion qui portait notamment sur la possibilité de créer l'accès PMR/vélos via la zone non bâtie jouxtant la façade latérale des Bains au lieu d'aménager une (longue) rampe empiétant sur l'espace public et sur l'escalier monumental de l'entrée:

La création d'une rampe d'accès devant la façade principale serait très pénalisante pour la façade avant qui se verrait ôté de son escalier monumental et dont la lecture sera perturbée par la présence d'une rampe d'importantes dimensions qui encombrerait par ailleurs une bonne partie du trottoir. Dès lors, la CRMS estime cette proposition très peu adéquate au niveau patrimonial. Si le principe de l'aménagement d'une pente PMR devant le bâtiment ne doit pas forcément être écarté, il devrait être fondamentalement repensé de manière à s'intégrer davantage et subtilement dans la façade sans sacrifier la totalité de l'escalier.

La CRMS estime que la 2e piste à savoir la création d'un accès PMR via la parcelle voisine mérite d'être étudiée plus en détail. Celle-ci s'avère être moins pénalisante pour la lisibilité de la façade avant et a l'avantage de ne pas empiéter sur l'espace public avec un dispositif encombrant. Mais, elle soulève au stade actuel encore trop de questions et craintes au niveau de son impact sur la façade latérale et sur le hall d'entrée que pour pouvoir en approuver le principe. La création d'une nouvelle entrée nécessiterait en effet d'intervenir sur la partie basse du panneau décoratif qui orne la façade latérale et sur le mur du vestibule (présence d'une 'niche' avec valves). La CRMS préconise une étude fine de ce scénario sur base d'un relevé détaillé de la situation existante en vue de pouvoir juger de la compatibilité de cette intervention avec la conservation/mise en valeur du bâtiment classé. Si la question de l'entrée PMR se limite à présent aux deux options décrites ci-dessus, la CRMS déplore que d'autres scénarios aient été écartés et notamment l'option d'intégrer dans l'escalier une plateforme élévatrice qui permettrait de préserver la lecture de l'escalier en position fermée.

Toitures :

Nouveau volume en toiture :



Axonométrie du projet - extr. du dossier de demande



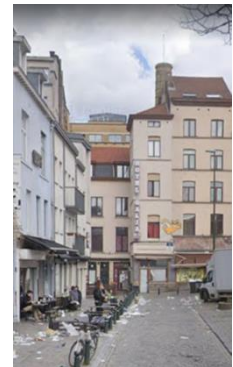
Vue depuis la place du Jeu de Balle © GoogleEarth

La CRMS ne souscrit pas à l'ajout d'un volume sur la toiture avant : il s'agirait d'un élément très visible depuis la place du Jeu de Balle sans qu'il ne s'intègre de manière satisfaisante dans l'architecture (forme, matériau, et expression architecturale). La CRMS s'interroge par ailleurs sur la plus-value de cet espace au niveau du programme : sa superficie réduite et sa forme irrégulière en limiteront l'usage et son accessibilité nécessite d'ajouter un escalier et de prolonger l'ascenseur jusqu'en toiture. Enfin,

l'impact éventuel au niveau de la stabilité n'est pas renseigné.

Local technique :

La CRMS ne s'oppose pas au principe de transformer le local technique qui existe en toiture. Cependant, les dimensions et l'aspect du nouveau local posent question. Le nouveau local cacherait entièrement le lanterneau du grand-bassin qui se situe sur le corps arrière. Or, la forme typique de ce lanterneau est fort visible de la place du Jeu de Balle et constitue un élément caractéristique du bâtiment participant à sa lisibilité dans le tissu urbain. **La CRMS demande de revoir la volumétrie du local technique de manière à garder la lisibilité de la (forme de la) verrière, vue depuis la place. Il y a également lieu de revêtir ce volume d'un matériau discret (tel le zinc) au lieu de le recouvrir d'un bardage en aluminium anodisé.**

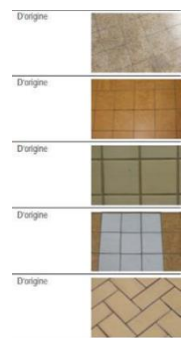


Vue depuis la place du Jeu de Balle © GoogleEarth

Intérieur

Remarques portant sur l'ensemble des espaces intérieurs:

La CRMS demande de conserver et de restaurer au maximum les finitions intérieures d'origine et notamment les carrelages de sol et muraux qui sont inhérents aux qualités stylistiques et esthétiques du bien et participent de manière subtile à l'identification des fonctions des espaces. Si dans certaines zones les carrelages d'origine doivent être supprimés, il convient de les démonter très soigneusement et de les récupérer ailleurs dans le bâtiment (cela concerne aussi les zones non classées, tels les bains-douches du rez-de-chaussée et les vestiaires du +1, +2 et +4 qui seraient très profondément remaniés).



Types de carrelage existants – image extr. du dossier de demande)

Le recours à de nouvelles finitions pour certaines zones spécifiques rénovées, comme les douches publiques, le parking vélo et la salle de boxe peut être admis tout en misant sur une intégration subtile des nouveaux matériaux dans l'architecture existante. Le choix de l'acier blanc et de la résine époxy blanche ne semble dans ce cadre pas l'option la plus adéquate.

La CRMS ne s'oppose pas à l'application d'un flochage acoustique dans certaines zones. Toutefois l'impact esthétique et les problèmes éventuels d'entretien sur le long terme de ce matériau (remise en peinture ?) doivent être mieux renseignés ainsi que l'aspect final de ce traitement (essais préalables de mise en œuvre).

Les menuiseries intérieures (portes et leurs quincailleries, baies intérieures...) doivent être au maximum conservées et restaurées. Si certaines interventions ponctuelles nécessitent l'enlèvement de certains éléments, on veillera à les récupérer ailleurs ou à les stocker dans l'immeuble. Un inventaire/bordereau des menuiseries existant précisant les interventions prévues doit être fourni de manière à pouvoir mieux évaluer ce volet du projet.

La CRMS attire l'attention sur la présence des éléments caractéristiques tels les comptoirs à linge, présents aux différents niveaux : ils doivent être systématiquement maintenus. La modernisation des sanitaires d'origine, encore présents à chaque niveau et voués à la disparition dans le projet, devrait aussi être conçue de manière à pouvoir récupérer les menuiseries originelles plutôt que de les supprimer systématiquement.



Exemples d'éléments de menuiserie d'origine présents dans l'immeuble (photos extr. du dossier de demande)

Circulations verticales

Ascenseurs

. Le projet prévoit la suppression de l'ascenseur existant qui est intégré à la cage d'escalier centrale et le placement d'un nouvel ascenseur à un autre endroit du corps avant pour améliorer l'accès aux PMR et notamment celui de la salle polyvalente au +3. Cette intervention irait de pair avec la création d'un nouveau garde-corps en acier blanc pour l'escalier central.



Plan niv 0 - sit. ex. avec ascenseur intégré à l'escalier central et projet de nouvel ascenseur – extr. du dossier de demande

La CRMS ne souscrit pas à cette proposition. Bien qu'il ne s'agisse plus de l'ascenseur historique, il se trouve à son emplacement d'origine selon les plans de Van Nieuwenhuysse. Son déplacement induirait des démolitions structurelles ailleurs dans l'immeuble et n'est pas indispensable pour l'accessibilité et le fonctionnement du bâtiment et l'accès à la salle polyvalente du 3e étage devrait être solutionné autrement.



Photo historique de l'ascenseur d'origine et photo de l'ascenseur existant – extr. du dossier de demande

La CRMS plaide donc pour le maintien d'un ascenseur à son emplacement actuel. Elle estime en outre qu'il serait intéressant de retrouver dans la mesure du possible la configuration d'origine (ou d'au moins s'en inspirer) en remplaçant la cage d'ascenseur par un ascenseur vitré au centre de la trémie d'escalier. L'escalier gagnerait par ailleurs à retrouver un garde-corps qui s'inspire du modèle d'origine (au lieu du garde-corps en inox prévu par le projet). La CRMS demande d'étudier la faisabilité de cette option.

Le maintien de l'ascenseur dans l'escalier, implique de réétudier l'accès PMR à la salle polyvalente du +3 : il pourrait se faire au moyen d'un élévateur PMR pour franchir les marches qui précèdent cette salle.

À noter que ce scénario permettra aussi d'aménager une toilette pour PMR aux divers étages à l'emplacement prévu pour le nouvel ascenseur et de mieux préserver, dès lors, les toilettes historiques (cf. supra).



Ex. d'une baie supprimée par l'installation du 2^e ascenseur – extr. du dossier de demande

. Un 2^e ascenseur est prévu dans le corps arrière du bâtiment pour résoudre la question de l'accessibilité PMR à la salle de gym et au grand bassin et leurs vestiaires. Moyennant certaines conditions, la CRMS souscrit à l'ajout de cet ascenseur qui est indispensable pour améliorer l'accessibilité du bâtiment. Son implantation irait cependant de pair avec la disparition de plusieurs éléments patrimoniaux intéressants (ex. les baies en second jour dans les couloirs des différents niveaux). Une coupe longitudinale complémentaire (coupe B orientée dans l'autre sens) devrait être fournie pour visualiser l'ensemble des menuiseries d'origine situées dans ces couloirs et concernées par cette intervention. ***Dans la mesure du possible, l'ascenseur***

serait légèrement déplacé de manière à pouvoir maintenir ces baies et leur menuiserie.

En outre, cet ascenseur ne peut pas être prolongé jusqu'au niveau +4 où la trémie d'ascenseur empiéterait sur la buvette et porterait atteinte à ses qualités spatiales. À noter que les PMR pourront accéder à la buvette par l'ascenseur principal vu que l'étage +4 est de plain-pied et que le 2^e ascenseur peut donc s'arrêter au +3 sans que cela ne crée des problèmes d'accessibilité.



Cafeteria avec indication de l'implantation du nouvel ascenseur - extr. du dossier de demande

Escaliers

Deux nouveaux escaliers sont prévus entre les niveaux +1 et +2 : le premier pour desservir les 2 niveaux de vestiaire du petit bassin, le second pour accéder au 2e niveau de la salle de gym.

La multiplication d'escaliers conduirait à des travaux structurels et à la suppression de plusieurs éléments patrimoniaux (ex. la belle paroi vitrée séparant le couloir ouest du vestiaire au 2e étage) et perturberait la spatialité de certains espaces (volée d'escalier en fond de perspective vers la double porte d'accès au petit bassin du R+1).



plan +1 - implantation des nouveaux escaliers –
– extr. du dossier de demande

La CRMS ne souscrit pas à l'ajout de deux nouveaux escaliers. Elle demande de revoir cette intervention à la baisse de manière à se limiter à une intervention qui est strictement nécessaire sur le plan fonctionnel : ne peut-on, à cette fin, pas résoudre les accès aux espaces concernés par un seul escalier (celui qui relie dans le projet les 2 niveaux de la salle de gym, moyennant des adaptations) ? N'est-il pas possible d'utiliser l'escalier qui existe contre le mitoyen est ?

Rez-de-chaussée

Zone d'accueil

Le projet prévoit le réaménagement complet de la zone d'entrée en supprimant plusieurs éléments d'origine, dont le guichet-comptoir, ou en déplaçant d'autres (vitrines). L'accueil constitue un espace très qualitatif des bains de Bruxelles et les éléments qui le composent structurent la séquence de l'accueil.

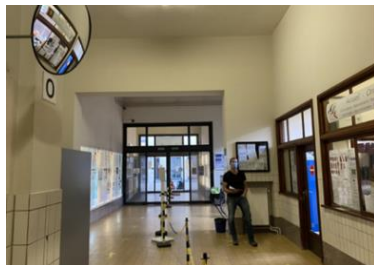
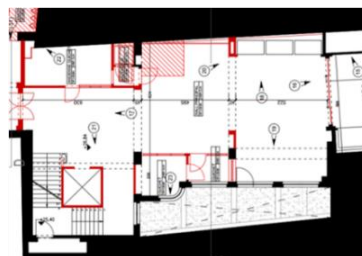


Photo historique et actuelle de l'entrée –extr. du dossier de demande



Plan de la zone d'entrée - sit. ex. et projetée - extr. du dossier de demande

La CRMS demande de **revoir profondément le traitement de la zone d'entrée de manière à maintenir son agencement d'origine et en misant sur la conservation/restauration des éléments encore en place.**

Le maintien de l'aménagement originel ne semble d'ailleurs pas incompatible avec le placement d'un nouveau comptoir ouvert destiné à mieux gérer et contrôler l'accès des visiteurs. Ce nouveau dispositif pourrait s'intégrer discrètement dans l'espace existant. La zone d'attente pour vélos et poussettes pourra être aménagée à l'emplacement du petit parking vélo actuel, situé juste à côté du guichet-comptoir, sans le bouleversement proposé de l'aménagement d'origine.

Rue intérieure (voir fig. p.4)

Le projet prévoit l'élargissement du couloir existant qui longe les corps arrière du bâtiment au rez-de-chaussée (largeur portée de 2m50 à 3m50). Cette intervention est motivée par la recherche d'une meilleure connexion de la salle de boxe au reste de l'équipement et par le souhait de fluidifier les flux de visiteurs et technique.



Couloir du rez-d-chaussée et salle de boxe avec mur arrondi – photos extr. du dossier de demande

La CRMS ne souscrit pas à cette transformation qui irait de pair avec d'importantes démolitions structurelles et à la disparition d'un grand nombre d'éléments d'origine de ce couloir, tels les doubles portes battantes, revêtement de sol, mur arrondi de la salle de boxe. Le rétrécissement du nouveau couloir à deux endroits (à hauteur du nouvel ascenseur et de l'escalier existant à l'arrière du couloir) contredit par ailleurs l'idée de créer une large rue intérieure continue.

La CRMS demande de ne pas élargir le couloir existant et estime que son maintien peut être combiné à des interventions ponctuelles pour rendre cet espace plus convivial (la création ponctuelle de nouvelles baies pour améliorer l'éclairage, comme proposée dans le dossier, est acceptable).

La CRMS ne s'oppose pas au réaménagement de la salle de boxe et à l'aménagement d'un local vélos/poussettes pour autant que ces aménagements permettent de conserver les éléments existants mentionnés ci-dessus (mur arrondi, doubles portes, revêtements).

Niveau R+1



Plans du +1 : démolitions et projet – extr. du dossier de demande



Photos historiques et photo actuelle du petit bassin – extr. du dossier de demande

Les interventions projetées sont de nature à très fortement transformer le petit bassin, notamment par la rehausse des plages et la suppression de murs carrelés (nouvelles plages recouvertes d'époxy blanc). Cette intervention est motivée par le fait que la conception d'origine (avec un petit muret qui contourne le bassin) ne 'correspondrait plus aux usages actuels des nageurs et sauveteurs' et par l'utilisation des autolaveuses ne pouvant pas franchir les marches existantes. **La CRMS s'oppose fermement à cette intervention, qui modifierait radicalement la configuration et l'esthétique de cet espace patrimonial majeur du bâtiment classé, comme le montre le photomontage de l'état projeté.** Le maintien des plages à leur niveau actuel éviterait par ailleurs le placement d'un



Photomontage du petit bassin (état projeté) – extr. du dossier de demande

nouveau garde-corps du côté de la façade vitrée et permettrait le maintien des carrelages.

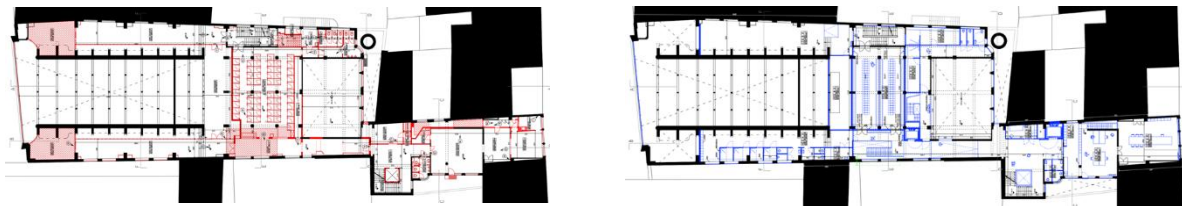
Les autres transformations ne respectant pas la situation d'origine du petit bassin doivent également être écartées ou revues. Ainsi l'ajout de parois en aluminium perforé sur toute la hauteur et toute la longueur du mur latéral (côté est) ne peut être accepté, car ces dispositifs porteraient atteinte à la symétrie de l'espace en cachant les baies (même si elles ont été rendues opaques, elles répondent en miroir à celles du côté ouest) et les pilastres. Si un espace de rangement est indispensable dans l'espace du petit bassin, il devra se limiter à une travée (au fond de l'espace).

Le placement de parois au niveau des douches du petit bassin doit également être revu, car cela modifierait trop sensiblement les perspectives visuelles vers cette zone.

Le photomontage de l'état projeté montre que les colonnes seraient carrelées sur toute leur hauteur. Cette modification ne peut pas être autorisée.

La CRMS encourage la suppression du faux plafond (prévue par le projet), car cette démarche rencontre sa demande de conserver le petit bassin et de le restaurer selon son état d'origine. Elle demande cependant de limiter cette opération aux parties du plafond qui étaient visibles à l'origine. Il s'agit par ailleurs de conserver la volumétrie du couloir ainsi que les menuiseries et finitions d'origine (cf. supra – remarques générales et remarque sur les escaliers).

Niveau R+2



Plans du +2 : démolitions et projet – extr. du dossier de demande

Le réaménagement de la salle de gym et des locaux du corps avant n'appelle pas de remarques particulières s'agissant d'espaces qui, en regard de leurs caractéristiques spatiales, architecturales et décoratives, laissent une plus grande marge pour intervenir. Les remarques générales formulées ci-dessus relatives aux finitions et menuiseries à conserver/récupérer doivent cependant ici aussi être prises en compte.

Niveau R+3



Plans du +3 : démolitions et projet – extr. du dossier de demande

Grand bassin



Vue actuelle du grand bassin – extr. du dossier de demande

La CRMS compte le grand hall de natation parmi un des espaces les plus emblématiques du bâtiment à conserver et restaurer au maximum selon l'état d'origine. De ce fait, **elle ne peut souscrire aux interventions suivantes qui y porteraient atteinte :**

- **Placement de parois coulissantes le long du mur latéral** (côté est) : la motivation pour refuser cette intervention est identique à celle développée pour le petit bassin (voir p. 11).
- **Le remplacement de l'escalier menant vers les vestiaires au +4 par une volée d'escalier orientée dans l'autre sens** : la CRMS n'accepte pas cette intervention qui modifierait la perspective vers le flanc sud du bassin. Elle demande de maintenir ce lien direct entre le bassin et le +4 et de gérer autrement le contrôle d'accès au wellness ;
- **Le démontage du lanterneau existant au-dessus de la tribune devant la buvette** : malgré le fait que celui-ci ne bénéficie plus d'un éclairage naturel (local technique en toiture), la CRMS estime qu'il s'agit d'un élément caractéristique qui doit être maintenu et valorisé. Elle préconise de prévoir un éclairage artificiel évoquant l'éclairage zénithal d'origine.
- **Le doublage du garde-corps des tribunes par de garde-corps en acier blanc** : la proposition serait visuellement dénaturante, car très fermée et opaque. La CRMS, qui encourage la réutilisation des tribunes actuellement inaccessibles pour des raisons de sécurité (garde-corps trop bas), propose d'intervenir avec un doublage plus léger (par ex. une résille plus ouverte, de teinte aluminium comme les garde-corps d'origine ou un dispositif fermé) et plus compatible avec l'esthétique très fine des garde-corps tubulaires. Un mock-up devrait permettre d'en évaluer l'impact.



Couloir d'accès vers le vestiaire du 4^e étage.

Photo historique avec indication de la volée d'escalier à démolir



Lanterneau au-dessus de la tribune, supprimé dans le projet

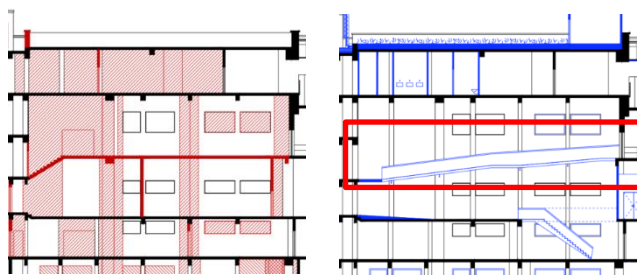


Garde-corps existants de la tribune
Photos extr. du dossier de demande

La CRMS ne s'oppose en revanche pas au principe de tendre une toile acoustique transparente et microperforée sur chaque tableau de la verrière si un mock-up peut confirmer que cette toile sera entièrement transparente et très discrète sans modifier l'aspect visuel et esthétique de la verrière.

Accès au grand bassin

La CRMS s'oppose à l'aménagement d'une pente en lieu et place du couloir existant qui mène au grand bassin du fait qu'il s'agirait d'une intervention très destructrice. Elle s'interroge par ailleurs sur sa raison d'être : le nouvel ascenseur PMR dans le corps arrière (auquel la CRMS ne s'oppose pas) peut déjà garantir l'accessibilité au grand bassin et ses vestiaires à partir du couloir existant. Dès lors, la CRMS demande de conserver ce couloir (y compris l'escalier). Quant à sa paroi latérale, munie de menuiseries vitrées, très caractéristiques, elle demande d'étudier le plus finement possible l'intégration de l'ascenseur afin de pouvoir conserver au maximum les menuiseries et de maintenir une composition harmonieuse de l'élévation intérieure (cf. supra – 2^e ascenseur).



Vu du couloir existant du +3 – extr. du dossier de demande

Coupes montrant le remplacement du couloir au +3 par une pente – extr. du dossier de demande

Vestiaires

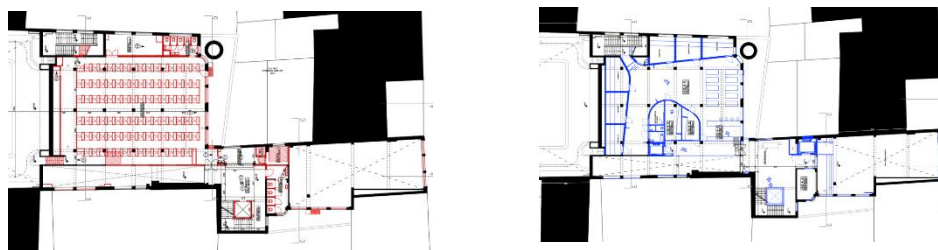


Cabines individuelles d'origine – extr. du dossier de demande

L'étage +3 est entièrement couvert par le classement, y compris les vestiaires. Le projet prévoit de les conserver/restaurer partiellement (3 rangées de cabines individuelles). Pour augmenter le confort d'entretien et dans un souci d'améliorer l'hygiène, les cabines maintenues seraient cependant suspendues au plafond par des éléments de tôlerie pliés.

Si la CRMS peut admettre le démantèlement d'une partie des cabines individuelles pour pouvoir installer des douches, elle ne peut souscrire au nouveau système de suspension des cabines qui en modifierait l'aspect. **S'agissant d'éléments classés et des seules cabines d'origine qui seraient maintenues dans le bâtiment, la CRMS demande de les maintenir/restaurer selon leur état d'origine.** Cependant, il semble que les cabines du +4, vouées à disparaître pour l'aménagement du wellness, seraient en meilleur état que celles du +3. Si c'est le cas, la CRMS ne s'opposerait pas au remplacement des cabines du 3^e étage par celles récupérées du +4 pour autant que la configuration reste identique. La CRMS insiste, par ailleurs, sur le maintien et la restauration du revêtement de sol d'origine, ainsi que du carrelage habillant les colonnes.

Niveau R+4

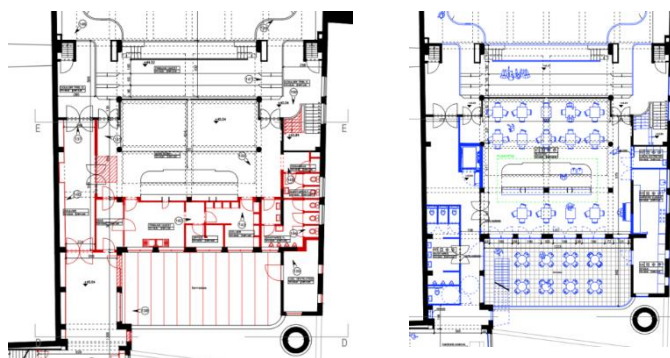


Plans du +4 : démolitions et projet – extr. du dossier de demande

La CRMS souscrit à la transformation de ce niveau en espace wellness. Elle s'interroge cependant sur la volumétrie, le langage architectural et la matérialité ('terracotta') du nouvel aménagement : même s'il s'agit d'une intervention contemporaine et qu'il n'y a pas lieu de recourir à du mimétisme, la CRMS plaide pour un traitement plus en phase avec l'architecture d'origine en cherchant des liens subtils avec les caractéristiques stylistiques et la matérialité des aménagements d'origine.

Niveau +5

La buvette, en surplomb du grand bassin, est d'une grande qualité architecturale et constitue un des espaces patrimoniaux emblématiques des Bains méritant une approche conservatrice stricte. L'espace de la buvette est actuellement tourné vers le grand bassin et les tribunes et fermé à l'arrière (côté cour) et. Le projet souhaite ouvrir l'arrière pour la mettre en connexion avec la toiture-terrasse arrière donnant sur la place du Jeu de Balles (percement du bar). Le



+5 : démolitions et sit. projetée de la buvette – extr. du dossier de demande

nouvel aménagement impliquerait le déplacement de la cuisine (à l'emplacement des toilettes actuelles) et des sanitaires (aménagés dans le couloir principal).



Vues de la buvette et de l'espace 'sas' entre la buvette, le couloir et la future terrasse – extr. du dossier de demande

La CRMS souscrit au principe d'aménager une terrasse sur la toiture plate en lien avec la buvette. Cependant, les réaménagements intérieurs de la buvette seraient trop pénalisants pour le patrimoine. Les nouveaux sanitaires se situeraient dans un espace de grande qualité, situé à l'articulation du grand bassin, du couloir et de la buvette et leur installation conduirait à la modification drastique de sa spatialité et à la suppression de plusieurs éléments de grande qualité (e.a. des portes en style paquebot). En outre, le caractère fermé de l'arrière du bar disparaîtrait complètement.

La CRMS demande de renoncer à ce réaménagement impactant et plaide pour le maintien du bar de la cafeteria tel qu'il existe et de la localisation existante de la cuisine et des sanitaires. La connexion entre la buvette et le couloir donnant accès à la toiture-terrasse devrait se faire via **le sas existant qui doit également être conservé dans sa configuration d'origine.** Éventuellement, la baie donnant accès à la toiture pourrait être élargie de manière à faciliter cet accès. Une solution devra par ailleurs être trouvée pour permettre aux PMR de franchir la marche qui sépare le couloir de la toiture-terrasse.

Conclusion

L'analyse du projet et l'évaluation des interventions dans le présent avis illustrent l'impact très lourd qu'aurait le projet sur l'immeuble et son incompatibilité avec le statut du bien classé. Il est très regrettable que les exigences au niveau de l'accessibilité, du fonctionnement, de la sécurité et du confort n'aient pas trouvé des solutions plus adaptées aux caractéristiques de ce témoin particulièrement remarquable de l'architecture des années '50 et de l'histoire de l'évolution des établissements de bains à Bruxelles. La CRMS reconnaît la nécessité de pouvoir adapter ce bien pour pouvoir continuer à remplir sa fonction. Cependant, ces adaptations devraient être limitées à celles strictement nécessaires et être mises en équilibre avec la préservation des caractéristiques patrimoniales du bien et la mise en valeur de son architecture d'origine. Ceci n'est malheureusement pas le cas du présent projet. La CRMS ne peut dès lors que conclure à la nécessité d'une refonte profonde du projet. Elle se tient la disposition de la DPC et du demandeur pour aider à trouver des réponses adéquates permettant à la fois de faire les adaptations nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du bâtiment et d'assurer la bonne conservation du patrimoine.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. à : gvandebrouck@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; ccriquilion@urban.brussels ; isegura@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
opp.patrimoine@brucity.be