

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 23/12/2024

N/Réf. : BXL22052_735_PUN
Gest : GM
V/Réf. : 2043-0801/05/2023-050PU
Corr DPC: C. Criquillon / I. Segura
NOVA : 04/PFU/1869562
Corr DU: Gilles Vandebrouck
Folly Albertine

BRUXELLES. Rue du Chevreuil 28, Rue des Capucins 17 – 21 – Bains de Bruxelles (arch. M. Van Nieuwenhuysen, 1949-1953) (= classé comme monument pour la totalité sauf les 2 étages souterrains et les installations de bains (à +0, +1, +2 et +4))
PERMIS UNIQUE: Rénover, restaurer et réaménager des Bains du Centre et de leurs équipements sportifs
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 22/11/2024

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 22/11/2024, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 18/12/2024, concernant la demande sous rubrique.



© Brugis



© urban.brussels

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).

HISTORIQUE DU DOSSIER¹

25/01/2023 : introduction de la demande

27/09/2023 : avis conforme défavorable CRMS (voir [BXL22052_714_PUN_Chevreuil_28_Bains.pdf](#))

25/02/2024 : demande de plans modificatifs (Art.191)

14/08/2024 : introduction des plans modificatifs par le demandeur

10/09/2024 : accusé de réception de dossier incomplet

12/09/2024 : présentation du projet modifié aux représentants de la CRMS, de la DPC et de la DU

10/10/2024 et 13/11/2024 : introduction de documents complémentaires par le demandeur

22/11/2024 : Accusé de dossier complet du projet modifié et nouvelle demande d'avis conforme à la CRMS

¹ 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 concerne le projet modifié pour la rénovation complète des Bains de Bruxelles². En séance du 27/09/2023, la CRMS a émis un avis conforme défavorable sur le projet initial. Cet avis était motivé par le constat que le projet compromettait gravement les valeurs patrimoniales des Bains et était incompatible avec son statut de bien classé. Les interventions projetées conduisaient à un remodelage profond d'un grand nombre des espaces intérieurs classés avec des transformations et des démolitions d'ampleur, tant au niveau des structures qu'au niveau des aménagements, finitions et menuiseries intérieures d'origine. En outre, la matérialité des nouvelles interventions n'était pas suffisamment intégrée à l'architecture existante.

Le projet nécessitait donc une révision profonde visant à privilégier la conservation et la restauration de l'immeuble, et à éviter des interventions lourdes, à fortiori dans les espaces les plus emblématiques et remarquables du bâtiment. Concrètement, la CRMS demandait de minimiser autant que possible les démolitions et les travaux jugés trop invasifs (listés dans l'avis) et de réétudier le projet en limitant les interventions au strict nécessaire pour assurer le bon fonctionnement en les intégrant plus harmonieusement dans l'architecture existante. La Commission formulait par ailleurs plusieurs questions et remarques sur des interventions dont le principe était acceptable, mais qui nécessitaient des améliorations ou des ajustements.

Pour donner suite à l'avis défavorable de la CRMS du 27/09/2023 et à la demande d'introduire des plans modificatifs (art.191)³, le projet initial a été profondément révisé sur de nombreux points, parmi lesquels :

- le renouvellement de l'ascenseur principal, qui sera conservé à son emplacement actuel et remplacé par un ascenseur vitré ;
- l'aménagement de l'accueil ;
- la rénovation/restauration du petit bassin au +1 ;
- l'accès au grand bassin au +3 (suppression de la grande rampe) ;
- l'aménagement de la cafeteria (suppression de l'ascenseur, révision des dégagements...).

Il est également désormais prévu de préserver plus de menuiseries et de finitions intérieures et d'améliorer certains aspects des façades : révision des modèles de châssis en façade avant, conservation/restitution des dalles de verre, maintien de la travée sur cour située à l'articulation du corps avant et arrière, etc.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

La CRMS se réjouit de l'évolution très favorable du projet. En effet, les documents modifiés, introduits par le demandeur en date du 10/10/2024 et 13/11/2024, répondent favorablement à une bonne partie des conditions formulées par la CRMS dans son avis conforme précédent. Dès lors, cette dernière version du projet est, dans ses grandes lignes, davantage compatible avec la préservation et la requalification du bien classé. Dès lors, la CRMS émet un avis favorable sur la dernière mouture du projet moyennant une série de conditions qui concernent à la fois des interventions demeurant trop impactantes sur le plan patrimonial ou certains aspects du dossier insuffisamment documentés. **Les réponses à ces conditions et aux questions formulées dans le présent avis devront être systématiquement soumises pour accord à la DPC.**

² Pour la description du projet (version initiale) : voir avis CRMS du 27/09/2023

³ À noter que la demande de plans modificatifs du 25/02/2024 ne correspond pas sur tous les points à l'avis conforme CRMS. Ce document se montre, par exemple, plus exigeant pour ce qui concerne l'aménagement d'un local vélo dans le bâtiment, mais moins contraignant sur le nouveau volume en toiture (demande de revoir le traitement du dispositif malgré le refus de la CRMS).

ENVELOPPE EXTÉRIURE

Façades :

Pour ce qui concerne les châssis, La CRMS avait demandé de reproduire plus fidèlement le dessin des châssis d'origine en tenant compte de la différence d'épaisseur visible sur les élévations d'origine et les photos historiques.

Cette condition a été suivie pour les nouveaux dessins des châssis des étages de la façade avant (rue du Chevreuil).

La CRMS approuve le nouveau dessin de ces châssis. Les détails d'exécution devront encore être soumis à la DPC pour approbation.



Façade projetée et nouveau châssis - extr. du dossier de demande

La nouvelle porte d'entrée, remplaçant la porte existante (non d'origine), a également été revue en s'inspirant davantage du dessin d'origine.

La CRMS souscrit à la nouvelle proposition. Les détails d'exécution devront être soumis à la DPC pour approbation préalable.

En ce qui concerne l'accès PMR, la CRMS avait souscrit à l'option de créer l'accès PMR/vélos via la zone non bâtie jouxtant la façade latérale des Bains plutôt que d'aménager une (longue) rampe empiétant sur l'espace public et sur l'escalier monumental de l'entrée, à condition de mener une étude permettant d'évaluer cette intervention en détail.

Cette proposition a été affinée dans le projet amendé : l'accès PMR se fera via un plan incliné parallèle à la rue et le percement d'un nouvel accès latéral dans le mur mitoyen (2,81 m de haut sur 1,81 m de large), la hauteur de la baie est calquée sur le calepinage des pierres de parement du porche d'entrée. Cette nouvelle baie sera dotée d'un vantail de fermeture en tôle perforée, de la même teinte que le châssis de l'entrée.



Accès PMR – projet – documents extr. du dossier de

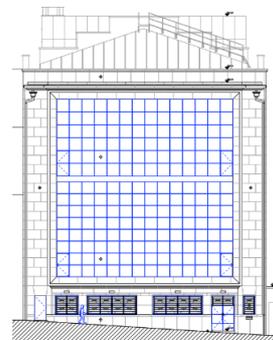
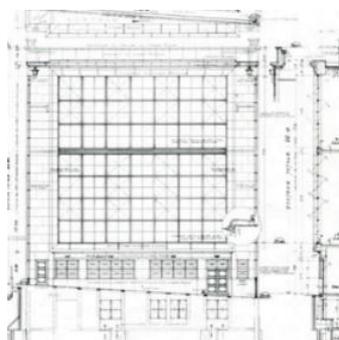
La CRMS approuve la proposition. Elle demande cependant :

- d'étudier un dispositif de fermeture de la nouvelle baie qui s'intègre mieux dans les façades. À cette fin, la CRMS suggère de s'inspirer de la grille télescopique de la façade avant, sans pour autant reproduire à l'identique son aspect. Une nouvelle proposition en ce sens sera soumise à l'approbation de la DPC ;
- d'assurer un pourtour complet de briques jaunes autour de l'encadrement du panneau carrelé, y compris entre le dessus de la nouvelle porte et le bas du panneau (amputé de sa partie basse). Les briques jaunes devront être identiques à celles existantes (ou récupérer celles démontées ?) L'intervention sur ce panneau devrait être réalisée avec la plus grande précaution.

En façade arrière, la CRMS approuve la nouvelle proposition pour les menuiseries du rez-de-chaussée (châssis en acier reprenant les divisions d'origine). En revanche, le projet ne répond pas à la demande de la CRMS de restituer le dessin de la grande verrière, composée à l'origine de grands carrés divisés en 4 petits carrés à profilés plus fins. **La CRMS demande de rétablir la lecture et la trame d'origine de cette verrière (quadrillage par groupes de 4 jours, hiérarchie dans les épaisseurs de cadre) et de soumettre la nouvelle proposition à la DPC pour approbation préalable.**



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

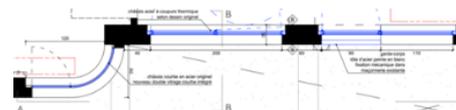


Façade projetée rue du chevreuil – (extr. du dossier de demande)

. Le traitement des façades sur cour a été amélioré. Ainsi, les châssis courbes (situés dans les anciens sanitaires) seront restaurés et équipés d'un nouveau double vitrage au lieu d'être doublés par des châssis plans. **La CRMS souscrit à cette proposition. Les détails d'exécution devront être soumis à la DPC.** Le remplacement des châssis courbes en briques de verre par des châssis droits en aluminium a été abandonné, ce qui est également positif.



Photo CRMS, sept.2023



Détail du contre-châssis courbe avec intégration d'un double vitrage – extr. du dossier de demande

Concernant les baies équipées de briques de verre, la CRMS demande de conserver/restaurer celles qui sont en bon état (par unité de baie). Celles qui sont trop endommagées devront être remplacées par un modèle de brique de verre le plus proche possible de celui d'origine. Un échantillon de la nouvelle brique de verre sera soumis à l'approbation de la DPC.

La démolition d'une travée des façades sur cour, à l'articulation du corps avant et des corps arrière, et son remplacement par un « mur rideau », ont été abandonnés dans le projet modificatif. **La CRMS s'en réjouit.**

En ce qui concerne les autres châssis sur cour, dont la plupart ne sont pas d'origine, la CRMS souscrit à leur remplacement par de nouveaux modèles performants en acier. Elle demande cependant de reproduire fidèlement les divisions d'origine, telles que renseignées par les documents d'archives ainsi que par les châssis encore conservés.

Toitures :

Dans son avis précédent, la CRMS s'était opposée à l'ajout d'un volume sur la toiture avant, car elle jugeait cet ajout trop visible depuis la place du Jeu de Balle sans qu'il s'intègre de manière satisfaisante dans l'architecture en raison de sa forme, sa matérialité et de son expression architecturale. La CRMS s'était par ailleurs interrogée sur la plus-value de cet espace au niveau du programme (espace réduit et irrégulier).

Dans le projet, la superstructure a été maintenue en revoyant la hauteur et en la mettant plus en retrait par rapport à la façade. En outre, le maillage a été rendu plus fin et sera réalisé en aluminium gris⁴.



Superstructure - Projet modifié- extr. du dossier de demande

La CRMS réitère son avis défavorable sur ce point. Malgré les légères adaptations apportées au projet, tout comme dans la version initiale du projet, la superstructure constituerait un ajout peu intégré dans l'architecture existante et un élément ne constituant ni pour le bâtiment classé ni pour son contexte une plus-value.

INTÉRIEUR

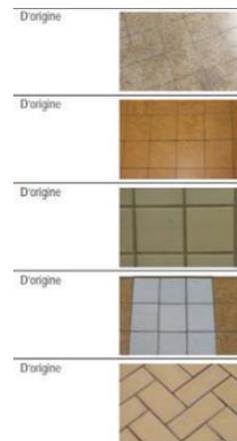
Finitions

Dans son avis précédent, la CRMS avait demandé de :

- conserver et restaurer autant que possible les finitions intérieures d'origine (carrelages de sol et muraux).(...) Si certaines zones de carrelages d'origine doivent être supprimées, il convient de les démonter très soigneusement et de les récupérer ailleurs dans le bâtiment (cela concerne aussi les zones non classées) ;
- intégrer subtilement les nouveaux matériaux dans l'architecture existante. Dans ce cadre, le choix de l'acier blanc et de la résine époxy blanche avait été jugé peu adéquat.

Dans le projet modifié, le choix des revêtements de sol a été revu de sorte à respecter le choix de revêtements effectué par Van Nieuwenhuysse en fonction des usages, à savoir :

- carrelages jaunes à flammes dans les circulations publiques ;
- carrelages blancs/beiges dans les zones humides (bassins et zones de change) ;
- planchers en bois dans la salle de gym et les espaces domestiques ;
- linoléum ou caoutchouc dans la zone administrative ;
- Granito blanc dans les zones de réserve et espaces des employés.



Type de carrelages d'origine – extr. du dossier de demande

Une étude de toutes les surfaces de sols a été effectuée et les résultats synthétisés dans un tableau récapitulatif qui distingue les surfaces à restaurer selon l'écriture de Van Nieuwenhuysse, et les zones neuves ou transformées, comme les bains publics, qui seraient marquées par l'utilisation de la résine blanche. La proportion de carrelages historiques conservés est nettement plus importante dans cette nouvelle proposition.

⁴ Le projet répond sur ce point à la demande de plans modificatifs (§191) du 25/02/2024 qui préconise de « réduire au maximum l'impact visuel du nouvel espace polyvalent prévu en toiture, recourir à des éléments de teinte gris aluminium tant pour la structure, la maille métallique et le nouvel escalier de liaison vers la toiture-terrasse de la buvette, de manière à se fondre plus discrètement dans l'environnement et mieux s'accorder avec le vocabulaire des Bains ».

La CRMS apprécie l'évolution positive du projet sur ce point. Elle demande cependant de maintenir également les différents types de carrelages des vestiaires du petit et du grand bassin (carrelages, de teinte gris-beige clair, rectangulaires à bâtons rompus) qui sont en continuité du revêtement de sol des bassins et qui s'harmonisent avec le carrelage des fûts de colonnes.

De manière générale, les zones de carrelages à conserver/restaurer et celles à renouveler doivent être précisément identifiées et soumises à la DPC qui devra aussi approuver tous les échantillons des nouveaux carrelages.



Carrelages des vestiaires – photos extr. du dossier de demande

Menuiseries intérieures

Dans son avis précédent, la CRMS demandait de :

- conserver/restaurer au maximum les menuiseries intérieures (portes et quincailleries, baies intérieures...);
- fournir un inventaire/bordereau des menuiseries existantes précisant les interventions prévues;
- maintenir les éléments caractéristiques tels les comptoirs à linge, présents aux différents niveaux;
- concevoir la modernisation des sanitaires d'origine de manière à pouvoir récupérer les menuiseries originelles plutôt que de les supprimer systématiquement.

Le projet a été modifié sur les points suivants :

- le nombre de portes historiques à conserver est plus important (49 au lieu de 32).
- Les menuiseries d'origine des sanitaires d'origine sont davantage préservées.

La CRMS se réjouit de ces avancées. Toutefois, elle demande de faire un effort supplémentaire pour conserver un plus grand nombre de menuiseries d'origine, notamment les portes de type « paquebot », très représentatives du vocabulaire du bâtiment. Si leur maintien à leur emplacement d'origine n'est vraiment pas possible, elles devraient être déposées et être réutilisées autant que possible ailleurs dans le bâtiment. Une proposition concrète dans ce sens devra être étudiée en concertation avec la DPC pour l'ensemble des portes démontées.



*Portes de type paquebot supprimées au +1
– photo extr. du dossier*

Outre ces portes très typiques, d'autres menuiseries devraient être conservées, comme les châssis des baies latérales du couloir des 3^e et 4^e étages ainsi que celui surplombant l'escalier « jaune » du 3^e étage (menant au grand bassin). Il en va de même pour le grand châssis métallique du local contigu à l'entrée de la rue des Capucins (devenu un local poubelles). Selon les plans modificatifs, la conservation de ces éléments semble possible.

De manière générale, il est demandé de soumettre un bordereau à la DPC détaillant l'ensemble des menuiseries intérieures (photos, description, état de conservation, résumé des interventions prévues).

CIRCULATIONS VERTICALES

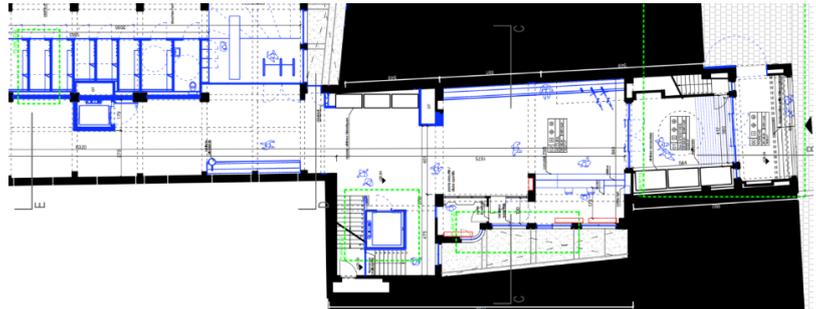
Ascenseurs

Dans le corps avant, la CRMS avait refusé le déplacement de l'ascenseur et demandé le maintien d'un ascenseur à l'emplacement actuel, correspondant à celui, initial, prévu par Van Nieuwenhuyse. Elle plaidait pour retrouver 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. Elle demandait aussi d'étudier la faisabilité de retrouver un garde-corps qui s'inspire du modèle d'origine (au lieu du garde-corps en inox prévu par le projet).



Ascenseur d'origine et existant – extr. du dossier de demande

Dans le corps arrière, la CRMS souscrivait au principe d'installation d'un nouvel ascenseur, mais demandait de le déplacer légèrement de manière à maintenir les baies et menuiseries des couloirs. Par ailleurs, elle s'opposait au prolongement de ce nouvel ascenseur jusqu'au niveau +4 où la trémie d'ascenseur empiéterait sur la buvette compromettant ainsi ses qualités spatiales.



Plan modifié du rez-de-chaussée – extr. du dossier de demande

Le projet a été adapté sur différents points :

- Dans le corps avant, un ascenseur vitré sera installé au centre de la cage d'escalier d'origine et ses garde-corps en aluminium seront restitués sur toute la hauteur de la trémie et fixés à la cage d'ascenseur.
- Dans le corps arrière, le nouvel ascenseur PMR ne dessert plus le 4^e étage. Cependant, il reste localisé dans la même travée, ce qui fera disparaître un des châssis significatifs du vestiaire du petit bassin au 2^e étage et des baies en second jour aux 3^e et 4^e étages. Combinée à l'implantation d'un nouvel escalier (voir point suivant), l'implantation de cet ascenseur impliquera également la disparition de deux doubles portes « paquebot » dans le couloir R+1 vers le petit bassin ainsi que la double porte de type « paquebot » de l'arcade orthogonale (similaire à celle donnant accès au petit bassin)

La Commission se réjouit de la modification du projet sur le remplacement de l'ascenseur principal, dans le corps avant, sans déplacement. La nouvelle proposition, validée par le SIAMU, constitue une importante plus-value pour le monument classé.

En ce qui concerne le nouvel ascenseur du corps arrière, la CRMS se réjouit du fait qu'il ne s'étend plus jusqu'au 5^e étage. Bien qu'elle regrette que son implantation entraîne la perte de certaines baies et menuiseries à valeur patrimoniale, elle ne s'oppose toutefois pas à son implantation comme prévu par le projet modifié. Le nouvel ascenseur constitue en effet une intervention indispensable au bon fonctionnement actuel de l'immeuble et ne porte plus atteinte aux espaces les plus emblématiques. La CRMS demande cependant de démonter soigneusement les portes d'origine et de les réutiliser ailleurs dans le bâtiment (voir p.6 – Menuiseries intérieures).

Escaliers

La CRMS n'avait pas souscrit à l'ajout de deux nouveaux escaliers et demandait de revoir cette intervention de manière à se limiter à une intervention strictement nécessaire sur le plan fonctionnel. Elle suggérait notamment d'étudier la possibilité de résoudre les accès aux espaces concernés avec un seul escalier, ou encore d'utiliser l'escalier qui existe contre le mitoyen est.

Dans sa réponse, le demandeur explique que cette modification n'est pas réalisable en raison de l'obligation de séparer strictement les circuits « pieds nus » et « pieds chaussés » et pour garantir une gestion différenciée des différentes fonctions. Le nouvel escalier « pieds chaussés » reliant les deux niveaux de vestiaires du petit bassin entre le R+1 et le R+2, très pénalisant, tant visuellement que matériellement, dans le premier projet a été redessiné. Il ne comporte désormais plus qu'une seule volée et il a été repositionné dans l'emprise de la zone des vestiaires.

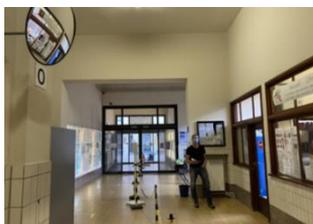
Tout comme pour l'ascenseur PMR, la CRMS ne s'oppose pas à l'implantation des nouveaux escaliers comme prévu dans le projet modifié et sous la même condition (démontage soigneux et réutilisation maximale des portes « paquebot » d'origine).

INTERVENTIONS PAR NIVEAU

Rez-de-chaussée

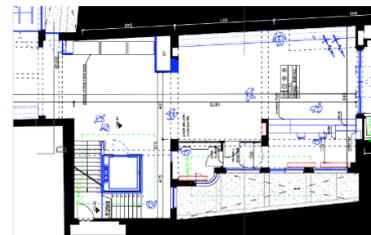
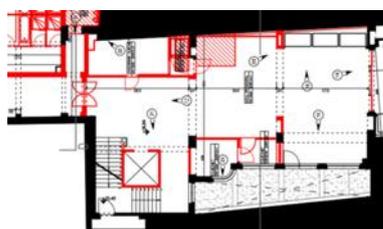
- Zone d'accueil

La CRMS avait demandé de revoir profondément le traitement de la zone d'entrée afin de préserver autant que possible son agencement d'origine tout en mettant l'accent sur la conservation/restauration des éléments encore en place.



Guichet, comptoir à linge, vitrines existantes - photos extr. du dossier de demande

Le projet modifié adapte le comptoir d'accueil et conserve le guichet existant. Cependant, plusieurs éléments d'origine sont toujours modifiés ou supprimés (vitrines, comptoir à linge, pilastre de l'arcade séparant le hall d'entrée de la zone d'accueil).



Zone de l'entrée - démolitions et nouveau projet - extr. du dossier de

Le projet a évolué positivement sur ce point et permettra de conserver en grande partie l'aménagement d'origine de la zone d'entrée. Cependant, la disparition de plusieurs éléments à valeur patrimoniale reste regrettable. La CRMS ne s'oppose cependant pas au démontage du comptoir à linge de ce niveau, nécessaire pour faciliter le contrôle de l'accès aux baignoires, à condition que cet élément caractéristique soit récupéré ailleurs dans le bâtiment. En revanche, elle s'oppose à la suppression du pilastre de l'arcade qui articule la séquence de la zone d'accueil d'entrée et elle demande de conserver les vitrines d'origine à leur emplacement actuel.

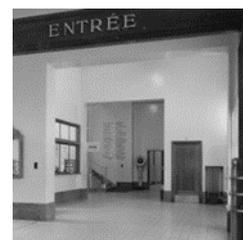


Photo historique de l'entrée

- Rue intérieure

La CRMS ne souscrivait pas à l'élargissement de la rue intérieure en raison du grand impact structurel de cette transformation et de la disparition d'un grand nombre d'éléments d'origine du couloir (doubles portes battantes, revêtement de sol, mur arrondi de la salle de boxe). Elle demandait le maintien de cet espace dans son état existant, combiné à des interventions ponctuelles pour rendre cet espace plus convivial (par exemple, la création ponctuelle de nouvelles baies pour améliorer l'éclairage).

Dans le projet modificatif, l'élargissement de ce couloir, pour le transformer en « rue intérieure » de 4 mètres de large et y aménager une zone d'attente pour le public, a été maintenu. L'aménagement du local à vélo a été revu en dégagant davantage les colonnes. L'entrée des vélos reste cependant mutualisée avec celle des autres visiteurs pour des raisons invoquées de sécurité et de contrôle. Le revêtement en résine époxy blanche qui était initialement proposé a été remplacé par un carrelage identique à celui existant.

La CRMS comprend le souhait du demandeur de rendre le couloir du rez-de-chaussée, actuellement relativement étriqué et peu lumineux, plus généreux et accueillant. Cette intervention cadre aussi dans les choix opérés pour améliorer l'accessibilité des Bains et créer une seule entrée commune à tous les utilisateurs. À la lumière des autres modifications majeures apportées au projet, la CRMS estime que l'aménagement de la rue intérieure, tel qu'il est prévu par la nouvelle mouture du projet, peut être accepté, car cette intervention ne porte pas atteinte à un espace trop emblématique du bâtiment.

Niveau R+1

- Petit bassin

La CRMS s'était fermement opposée à la rehausse des plages et à la suppression des murets carrelés autour du petit bassin. Ces interventions modifiaient en effet radicalement la configuration et l'esthétique de cet espace à très haute valeur patrimoniale. La CRMS avait également refusé l'ajout de parois en aluminium perforé sur toute la hauteur et toute la longueur du mur latéral (côté est) en proposant un espace de rangement plus discret se limitant à une travée (au fond de l'espace). De plus, elle demandait de revoir le placement de nouvelles parois au niveau des douches pour préserver davantage les perspectives visuelles vers cette zone.

Dans le projet révisé, la configuration existante (et d'origine) du petit bassin a été conservée.

La CRMS se réjouit de cette évolution très positive du projet, notamment par le maintien des plages et murets, la suppression de la paroi des douches et la révision des espaces de rangement. Elle approuve le nouveau projet du petit bassin.

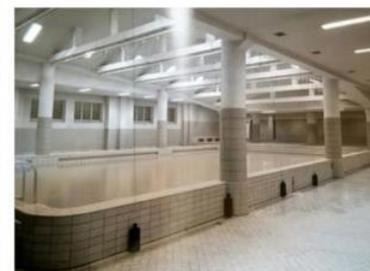


Photo historique et récente du petit bassin – extr. du dossier de demande

Niveau R+2

La CRMS ne formule pas de remarques particulières au sujet des interventions prévues à ce niveau.

Niveau R+3

- Accès au grand bassin

La CRMS s'était fermement opposée à l'aménagement d'une pente en lieu et place du couloir existant qui mène au grand bassin, car il s'agissait d'une intervention très destructrice qui ne semblait pas indispensable sur le plan fonctionnel.

La passerelle du R+3 a été abandonnée dans le projet modifié, avec l'accord du SIAMU. L'escalier de 8 marches qui permet aux maîtres-nageurs de rejoindre le grand bassin est maintenu et la double porte récente sans intérêt patrimonial sera enlevée. Cette intervention permettra de dégager et restaurer les deux lisses situées de part et d'autre de l'escalier et actuellement englobées dans le chambranle de la double porte.



Projet précédent et modifié – extr. du dossier de demande

La CRMS apprécie cette évolution très positive du projet.

- Grand bassin

Dans son avis précédent, la CRMS avait refusé :

- le placement de parois coulissantes tout le long du mur latéral (côté est),
- le remplacement de l'escalier menant vers les vestiaires au +4 par une volée d'escalier orientée dans l'autre sens,
- le démontage du lanterneau existant au-dessus de la tribune devant la buvette,
- le doublage du garde-corps des tribunes par un garde-corps en acier blanc en préconisant un dispositif compatible avec l'esthétique très fine des garde-corps tubulaires.



Vue du grand bassin – extr. du dossier

Dans le projet modifié :

- l'espace de rangement a été limité à une travée en fond de l'espace,
- le garde-corps est pourvu d'un doublage par l'extérieur en verre.

La Commission se réjouit de l'évolution positive du projet. Elle approuve les interventions prévues dans le grand bassin, à condition de :

- maintenir le lanterneau existant au-dessus de la tribune devant la buvette ;
- soumettre à la DPC les détails d'exécution ainsi qu'un mock-up du vitrage anti-reflets qui sera placé devant les garde-corps de la tribune.

En ce qui concerne le remplacement de l'escalier menant vers les vestiaires au +4 par une volée d'escaliers orientée dans l'autre sens, la CRMS ne s'y oppose plus étant donné que cette intervention semble indispensable sur le plan fonctionnel. Il convient d'étudier un traitement soigné pour en limiter l'impact visuel depuis le grand bassin.

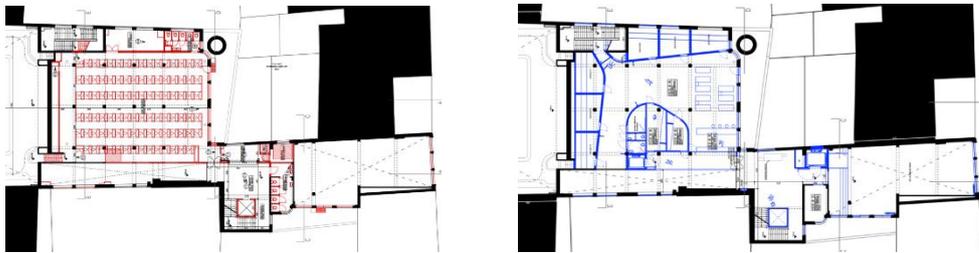
- Vestiaires

Dans son avis précédent, la CRMS souscrivait au démantèlement d'une partie des cabines individuelles afin d'y installer des douches. Cependant, elle demandait de maintenir/restaurer les cabines restant dans leur état d'origine sans modifier leur aspect (et donc de ne pas introduire un nouveau système de suspension des parois). La CRMS insistait par ailleurs sur le maintien et la restauration du revêtement de sol d'origine, ainsi que du carrelage des colonnes.

Le projet demeurant inchangé sur ce point, la CRMS réitère sa remarque précédente.

Niveau R+4

Dans son avis précédent, la CRMS avait approuvé la transformation des anciens vestiaires du niveau +4 (non classés) en espace wellness. Elle avait néanmoins soulevé des questions concernant la volumétrie, le langage architectural et la matérialité (« terracotta ») du nouvel aménagement. Elle recommandait un traitement plus en phase avec l'architecture d'origine (sans pour autant tomber dans un mimétisme) en favorisant des liens subtils avec les caractéristiques stylistiques et la matérialité des aménagements d'origine. Le projet demeure inchangé sur ce point.



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

La CRMS réitère son avis précédent sur ce point et plaide pour la conception d'un nouvel aménagement qui s'intègre de manière plus subtile dans le bâtiment existant, en meilleure cohérence et harmonie au niveau de sa matérialité et ses formes, tout en pouvant rester identifiable comme un ajout contemporain. Elle estime qu'une telle approche offrirait une plus grande plus-value pour l'immeuble classé, plutôt que celle du projet, misant sur le contraste.

Niveau +5



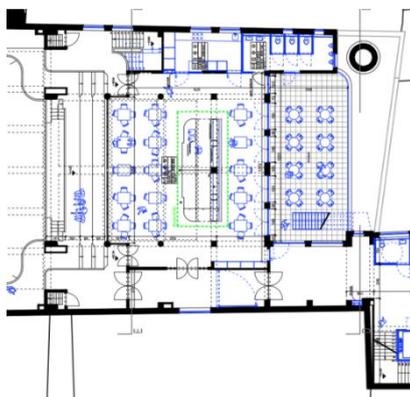
Vues de la buvette et de l'espace « sas » entre la buvette, le couloir et la future terrasse – extr. du dossier de demande

Outre la demande de ne pas prolonger l'ascenseur PMR jusqu'au niveau +5 (voir p.7), la CRMS avait également demandé de revoir l'aménagement de la buvette dans un plus grand respect de la situation existante (et d'origine), notamment pour ce qui concerne l'implantation de la cuisine et des sanitaires. Elle préconisait par ailleurs le maintien du sas et du couloir existants dans leur configuration d'origine.

Dans le projet amendé, les sanitaires ont été déplacés afin de préserver la spatialité du dégagement donnant accès à la buvette et la future terrasse en toiture. Le projet modifié prévoit aussi de conserver

toutes les portes de type « paquebot », à l'exception de la porte donnant accès menant au sas situé à côté du bar, ainsi qu'une porte située dans le dégagement entre la cafeteria et la future terrasse.

La CRMS salue l'évolution positive du projet. Elle demande toutefois un effort supplémentaire pour maintenir les deux portes mentionnées ci-dessus. En effet, le passage peut être assuré par la baie jouxtant le bar (comme prévu dans la première mouture du projet).



Plan du projet modifié - niveau +5 - extr.
du dossier de demande

Par ailleurs, la CRMS attire l'attention sur la porte-fenêtre située dans le dégagement, laquelle serait utilisée pour accéder à la terrasse. Selon les plans, cette porte est de plain-pied avec le sol de la cafétéria et la terrasse, mais les photos montrent l'existence de 2 marches. Dès lors, la CRMS recommande de ne pas utiliser cette porte-fenêtre pour accéder à la terrasse. Elle préconise d'accéder à la terrasse depuis la cafétéria elle-même, via les baies de plain-pied en façade sud.

DOCUMENTS/COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier modificatif comprend un cahier des charges qui demeure trop peu précis, car il ne détaille pas suffisamment les matériaux et techniques de mise en œuvre. Ce document doit être complété et soumis pour approbation à la DPC avant le début des travaux.

De plus, les autres documents requis, notamment les bordereaux détaillés des menuiseries intérieures et extérieures, doivent également être transmis et soumis pour validation à la DPC, tout comme les plans adaptés conformément aux conditions formulées par la CRMS dans le présent avis. Étant donné que les documents modificatifs ont été introduits en plusieurs étapes, il convient par ailleurs de vérifier que l'ensemble des documents (plans, détails, descriptifs des travaux et cahiers des charges) correspondent à la dernière version du projet (à savoir les plans introduits le 10/10/2024). Les documents actuels présentent encore des incohérences entre eux qui doivent être levées.

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


G. MEYROOTS
Secrétaire adjointe


S. VAN ACKER
Président

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