



*Marol*  
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE  
 DUURZAAM WIJKCONTRACT  
 2018-2022

## Contrat de Quartier Durable LES MAROLLES

PV DE LA REUNION PUBLIQUE RENOVATION DES BAINS \_ AVANT\_PROJET

01 DECEMBRE 2022 À 18H30

BAINS DU CENTRE

## Duurzaam Wijkcontract DE MAROLLEN

PV VAN DE PUBLIEKE VERGADERING RENOVATIE VAN DE BADEN \_ VOORONTWERP

01 DECEMBER 2022 OM 18U30

BADEN VAN HET CENTRUM



*Marol*  
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE  
 DUURZAAM WIJKCONTRACT  
 2018-2022

	.....	1
PRESENCE – AANWEZIGHEID*	.....	2
1- MOT d'introduction	.....	3
2- contextualisation	.....	3
3- presentation de l'avant-projet	.....	3
4- réponses aux questions	.....	4
1- VERWELKOMING	.....	5
2- contextualisering	.....	5
3- presentatie van het voorontwerp	.....	5
4- antwoorden op vragen	.....	6

## PRESENCE – AANWEZIGHEID\*

Ville de Bruxelles/ Cabinet Arnaud Pinxteren  
Stad Brussel/ Kabinet Arnaud Pinxteren

Arnaud PINXTEREN

Ville de Bruxelles/ Cabinet Benoit Hellings  
Stad Brussel/ Kabinet Benoit Hellings

Benoit HELLINGS

Ville de Bruxelles / Coordination de la Rénovation Urbaine  
Stad Brussel / Stadsvernieuwingscoördinatie

Alma KELBER,  
Kristien VAN DEN HOUTE

Ville de Bruxelles/ Culture, Sports et Jeunesse  
Stad Brussel/ Cultuur, Sport, Jeugd

Mélanie DELORME

Ville de Bruxelles/ Patrimoine public  
Stad Brussel/Openbaar Patrimonium

Patrice TALA-NGAI ODENA

Ville de Bruxelles/ Bains du Centre  
Stad Brussel/ Baden van het Centrum

Pierre CADELLI, Geoffrey CANTILLON, Jessie MONTEYNE, Beata SCHEITZNER

### **Riverains - Buurtbewoners**

Mme / Mevr. ADRIAENSSENS, Bart BOSMANS, Philippe DELVAUX, Bernardo ROBLES HIDALGO, Steven VAN DE KERCKHOVE, Johan VRINTS  
Maria DEMIN

### **Usage.è.r.e.s - Gebruikers**

#### **Associations - Verenigingen**

Maison de Quartier Querelle / Buurthuis Krakeel  
Pavé dans les Marolles

Nadi TAHIRI  
Patrick WOUTERS

### **Invité.e.s - Uitgenodigd**

Atelier d'Architecture Pierre Hebbelinck  
Spécialiste en stratigraphie / stratigrafie-experte

François DUMONT, Pierre HEBBELINCK  
Linda VAN DIJCK

### **Excusé.e.s - Verontschuldigen**

Harold INGBER, Véronique LECHIEN, Denise ORANGE

\* De aanwezigheidslijst kan onvolledig zijn aangezien deze niet nauwgezet is rondgegaan tijdens de vergadering.

\* La liste de présence peut être incomplète puisqu'elle n'a pas circulé d'une façon régulière lors de la réunion.

## 1- MOT D'INTRODUCTION

Arnaud Pinxteren, échevin de la Rénovation Urbaine, introduit la séance. La rénovation des Bains du Centre est au cœur du Contrat de Quartier Durable. Même si le financement CQD ne concerne que le Masterplan, celui-ci a permis de définir les grands objectifs. Les Bains occupent un lieu emblématique et central dans Bruxelles, à côté de la Place Jeu de Balle et remplissent des fonctions diverses : sociale, sportive et de rencontre, notamment.

Benoit Hellings, échevin des Sports, souligne le long processus qu'a subi cet avant-projet de rénovation des Bains, initié par le CQD. Des nombreuses réunions avec les habitant.e.s, les nageu.r.se.s, le personnel, etc ont précédé celle-ci pour répondre à leurs besoins. L'enjeu est d'intégrer le bâtiment au cœur des Marolles, et ce, par d'autres fonctions que les fonctions strictement sportives. Le fil conducteur est – à part la volonté de redonner l'éclat à ce bâtiment emblématique - l'accessibilité à tous, entre autres aux PMR. Des travaux de stabilité et de renforcement des structures en béton ont entretemps déjà eu lieu et sont en voie d'être terminés. Le défi logistique est énorme : pendant les travaux, la piscine sera inévitablement fermée pendant de courtes périodes, réduites au maximum.

## 2- CONTEXTUALISATION

Patrice Tala-Ngai Odena (OPP) fait rapidement un tour de l'équipe de projet présente : les architectes (P.Hebbelinck et son collaborateur François Dumont), la stratigraphiste (Linda Van Dijck), la directrice des Bains (Beata Scheitzner) et son équipe, et enfin l'équipe du Contrat de Quartier.

### Calendrier

2022 : avant-projet et depuis le mois de mai, préparation dossier du permis d'urbanisme

01/12/2022 : réunion publique

Jan-sept 2023 : introduction et instruction du permis d'Urbanisme

Oct-déc 2023 : dossier d'exécution

2024-2025 : marché public puis exécution des travaux

## 3- PRESENTATION DE L'AVANT-PROJET

Pierre Hebbelinck concède que ce n'est pas un exercice facile d'expliquer un projet aux habitants et utilisateurs. Son équipe concentre plusieurs experts : les experts « classiques » (de stabilité, techniques spéciales...) mais également un acousticien, un historien (Jos Vandembreden) et une stratigraphiste.

L'enjeu est - certes - de rénover le bâtiment, mais aussi de continuer les activités et surtout d'augmenter le confort pour tous y compris pour les tickettiés, moniteurs, boxeurs, gymnastes, nettoyeurs, etc.

### Historique

Les Bains constituent un patrimoine matériel – des parties importantes sont classées – mais possèdent également une histoire immatérielle incroyable, ancrée dans le quartier. Un travail important était l'analyse de cette histoire, en cherchant des récits pour la comprendre, des photos (N/B), ou encore l'étude stratigraphique permettant de retrouver, couche par couche, les vraies teintes d'origine.

Au XIXème siècle, l'hygiène dans les villes saturées pose problème : aux Marolles se construisent les premiers bains publics de la ville. La modernité s'impose : d'autres fonctions que les bains sont introduites. Dans les Bains du Centre elles sont superposées ! En dessous des deux bassins se trouvait un réservoir pour capter l'eau des bassins lors de l'entretien, qui après est remontée dans les bassins. Dans le sous-sol se trouvaient des chaudières grandes comme des bâtiments, un réseau de chemins de fer miniature (rails et wagonnet) pour transporter le charbon depuis la rue jusqu'aux chaudières des troisièmes sous-sols.

A partir de la Place de Jeu de Balle, on voit que le bâtiment se glisse dans la rue de Chevreuil : il souffre d'un réel problème de visibilité, sa lisibilité n'est pas acquise. L'architecte Van Nieuwenhuysse, stagiaire de Victor Horta, en était très conscient et a visiblement tiré le bâtiment vers le haut pour que son statut apparaisse.

La lumière naturelle y pénètre en abondance par les façades avant et arrière, mais également par des cours intérieurs et un puits de lumière au-dessus de l'escalier, actuellement refermé par la présence d'une cage d'ascenseur.

La structure en béton et la façon dont les charges la descendent sont ingénieuses : l'ingénieur Boloukhere crée une voute tenue par deux « oreilles » pour porter le grand bassin. Les matériaux choisis, durables et de grande qualité, ont été collectés avec soin dans une « bibliothèque de mémoire » ; des échantillons sont exposés sur une table (portes, ferronneries, châssis existants ainsi que des nouveaux châssis extrêmement fins pour retrouver l'élégance de l'époque) afin de permettre au public de la présentation de les découvrir.

### **L'avant-projet**

A l'entrée de la rue du Chevreuil les marches (classées) sont un obstacle pour poussettes, PMR, ...

Devant les Bains et le bâtiment voisin, le BE crée un « perron » pour rendre les Bains plus accessibles « naturellement », via une entrée directe et de pleins pieds, sécurisée.

Une rue interne lie l'entrée rue du Chevreuil à l'entrée rue des Capucins. En progressant dans la rue interne, différentes fonctions se développent au RDC: bains publics, boxe, parking pour 70 vélos et un espace d'attente tout le long de la rue.

Une fois passée l'accueil, où on augmente la luminosité grâce à l'apport de lumière naturelle via les façades intérieures donnant sur deux petits courettes, on retrouve directement à sa droite un nouvel ascenseur pour monter : un vrai village se construit par une superposition de « quartiers » qui sont les différentes fonctions/modules par niveau. Une logique non-discriminatoire pour la circulation a été appliquée : tous les escaliers « compliqués » disparaissent au profit des PMR ou sont éventuellement remplacés par des rampes. A l'emplacement de l'ancien ascenseur, on retrouve le puits de lumière, comme à l'origine.

L'idée est de faire apparaître dans le bâtiment l'histoire incroyable de son ancien mode de chauffage au charbon.

Un plafond acoustique s'avérait dans l'espace de la piscine scolaire (petit bassin, 2<sup>ème</sup> étage) où les différentes plages seront mises au même niveau. On y retrouve également les structures d'origine grâce à l'utilisation d'un isolant acoustique très particulier (quasi « transparent »).

Au troisième (grand bassin) : des nouvelles douches. Un grand défi consistait à séparer les pieds secs et les pieds humides dans les vestiaires, classés et conservés en grande partie.

Au quatrième une nouvelle fonction « thermes » (saunas, hammams, espaces de détente) est prévue, liée directement à la grande piscine (mais fonctionnant également indépendamment). Par sa façade plein sud, le soleil y pénétrera généreusement.

Au 5<sup>ème</sup>, des locaux où le personnel pourra se ressourcer. La cafétéria sera réutilisée et étendue vers la toiture par un service extérieur sur une terrasse non-exploitée auparavant, qui bénéficie d'une superbe vue sur la place du Jeu de Balle.

## **4- RÉPONSES AUX QUESTIONS**

(Rappel : voir déjà lors de la présentation de l'esquisse) : Il serait bien de profiter de l'étude historique pour en faire un ouvrage accessible en y intégrant la partie de la stratigraphiste) et de rendre ainsi publique l'histoire en lien avec le projet contemporain.

Au RDC, les baignoires des Bains publics au RDC seront remplacées par des douches « familiales » beaucoup plus spacieuses, de pleins pieds et avec des zones assises pour des raisons d'hygiène et de confort (PMR).

Le nouveau mobilier – accroché aux murs pour faciliter le nettoyage - dans la rue intérieure/ l'espace d'attente permettra un passage aisé : cette rue est élargie (mur latéral déplacé). Le tout est dessiné pour une qualité d'accueil et de vie élevée.

A part les rampes, un deuxième ascenseur est prévu pour se rendre d'un étage à l'autre en maillot (PMR).

Les ouvertures dans les façades latérales pour faire entrer la lumière naturelle sont règlementées par le Code Civil. Il n'y aura pas de vue directe chez les voisins grâce à l'utilisation des pavés translucides, comme à l'origine.

Les terrasses sur le toit : une volière (voile métallique) empêchera que des objets en sortent. Une augmentation de la démographie des Bains demandent une augmentation des services : il y a plusieurs terrasses pour des services différenciés (extension cafétéria, autres activités de quartier en plein air en belle saison,...) tout en préservant la tranquillité des voisins de cet îlot résidentiel.

### **DOCUMENTS A CONSULTER**

La présentation de la réunion est disponible sur le site <https://www.bruxelles.be/marolles/> Documents / Réunions / 2022

## 1- VERWELKOMING

Arnaud Pinxteren, schepen van Stadsvernieuwing, leidt de vergadering in. De renovatie van de Baden van het Centrum staat centraal in het Duurzaam Wijkcontract. Ook al heeft het Duurzaam Wijkcontract (DWC) De Marollen enkel het masterplan gefinancierd, toch heeft dit plan het mogelijk gemaakt de belangrijkste doelstellingen vast te stellen. De Baden hebben een markante en centrale ligging in Brussel, naast het Vossenplein, en vervullen verschillende functies: sociale, sportieve en ontmoetingsfuncties in het bijzonder.

Benoit Hellings, schepen van Sport, onderstreept het lange proces dat dit voorontwerp voor de renovatie van de Baden, geïnitieerd door het DWC, heeft ondergaan. Talrijke vergaderingen met bewoners, zwemmers, personeel, enz. gingen hieraan vooraf om tegemoet te komen aan hun behoeften. De uitdaging is om het gebouw te integreren middenin de Marollen, en wel dankzij andere functies dan louter sportieve. De leidraad is - naast de wens om dit markante gebouw zijn glans terug te geven - toegankelijkheid voor iedereen, ook voor mensen met een handicap. De stabiliteits- en versterkingswerkzaamheden aan de betonconstructies hebben reeds plaatsgevonden en zijn bijna voltooid. De logistieke uitdaging is enorm: tijdens de werkzaamheden zal het zwembad onvermijdelijk gesloten zijn gedurende korte perioden, die tot een minimum worden beperkt.

## 2- CONTEXTUALISERING

Patrice Tala-Ngai Odena (OPP) stelt kort het aanwezige projectteam voor: de architecten (P. Hebbelinck en zijn medewerker François Dumont), de stratigrafie-experte (Linda Van Dijck), de directrice van de Baden (Beata Scheitzner) en haar team, en ten slotte het team van het wijkcontract.

### Planning

2022: voorontwerp en, sinds mei, voorbereiding van het bouwvergunningsdossier

01/12/2022: publieke vergadering

Jan-Sept 2023: aanvraag en behandeling van de bouwvergunning

Okt-dec 2023: uitvoeringsdossier

2024-2025: overheidsopdracht en uitvoering van de werken

## 3- PRESENTATIE VAN HET VOORONTWERP

Pierre Hebbelinck geeft toe dat het niet eenvoudig is een project uit te leggen aan de bewoners en gebruikers. Zijn team bestaat uit verschillende deskundigen: de 'klassieke' deskundigen (stabiliteit, speciale technieken, enz.) maar ook een akoesticus, een historicus (Jos Vandenbreeden) en een stratigrafie-experte.

De uitdaging is - uiteraard - om het gebouw te renoveren, maar ook om de activiteiten voort te zetten en vooral om het comfort voor iedereen, inclusief de ticketverkopers, trainers, bokkers, turners, schoonmakers, enz. te vergroten.

### Geschiedenis

De Baden zijn materieel erfgoed - belangrijke delen zijn geklasseerd - maar hebben ook een ongelooflijke immateriële geschiedenis, verankerd in de wijk. Een belangrijk werk was de analyse van deze geschiedenis, de zoektocht naar verhalen om haar te begrijpen, foto's (Z/W), of de stratigrafische studie, die het mogelijk maakte om laag voor laag de echte originele kleuren te vinden.

In de 19e eeuw vormde de hygiëne in de dichtbevolkte steden een probleem: de eerste openbare baden van de stad werden gebouwd in de Marollen. De moderniteit drong zich op: er kwamen andere functies dan baden. In de Baden van het Centrum werden ze boven elkaar geplaatst! Onder de twee zwembaden bevond er zich een reservoir om het water uit de zwembaden op te vangen tijdens het onderhoud, dat vervolgens weer in de zwembaden werd gepompt. In de kelder bevonden zich verwarmingsketels zo groot als gebouwen, een netwerk van miniatuurspoorwegen (rails en wagons) om de kolen vanaf de straat naar de ketels op de derde kelderverdieping te vervoeren.

Vanaf het Vossenplein ziet men dat het gebouw wegglipt in de Reebokstraat: het lijdt aan een reëel probleem van zichtbaarheid, het mist leesbaarheid. De architect Van Nieuwenhuysse, een stagiair van Victor Horta, was zich hier terdege van bewust en zorgde voor een hoge constructie van het gebouw, zodat het zichtbaarder werd.

Natuurlijk licht valt overvloedig binnen via de voor- en achtergevel, maar ook via binnenkoeren en een lichtschacht boven het trappenhuis. Die lichtschacht is momenteel afgesloten doordat er een lift geplaatst werd.

De betonnen structuur en de manier waarop de lasten naar beneden worden geleid zijn ingenieus: de ingenieur Boloukhere creëert een gewelf dat wordt vastgehouden door twee 'oren' om het grote zwembad te dragen. De gekozen

materialen, duurzaam en van hoge kwaliteit, zijn zorgvuldig verzameld in een 'geheugenbibliotheek'; op een tafel worden voorbeelden getoond (deuren, ijzerwerk, bestaande raamkaders en nieuwe, uiterst fijne lijsten om de elegantie van vroeger te herstellen), zodat het aanwezige publiek ze kan ontdekken.

### **Het voorontwerp**

Bij de ingang van de Reebokstraat zijn de treden (geklasseerd) een obstakel voor kinderwagens, PBM, ... Voor het zwembad en het naburige gebouw creëert het ontwerp bureau een bordes om het zwembad 'natuurlijker' toegankelijk te maken, via een directe en beveiligde ingang zonder niveaoverschillen. Een binnenstraat verbindt de ingang van de Reebokstraat met de ingang van de Kapucijnenstraat. Naarmate men zich door de binnenstraat beweegt, worden op de begane grond verschillende functies ontwikkeld: publieke baden, de bokszaal, parkeergelegenheid voor 70 fietsen en een wachtruimte over de gehele lengte van de straat.

Enmaal voorbij het onthaal, waar de lichtinval wordt verhoogd dankzij het natuurlijke licht van de binnengevels die gericht zijn twee kleine binnenplaatsen, is er rechts een nieuwe lift om naar boven te gaan: er is een echt dorp gebouwd door 'wijken' boven elkaar te plaatsen - de verschillende functies/modules per bouwlaag. Voor de circulatie is een niet-discriminerende logica toegepast: alle 'ingewikkelde' trappen verdwijnen ten gunste van de PBM of worden uiteindelijk vervangen door hellingen. Op de plaats van de oude lift komt de lichtschaft, zoals bij het oorspronkelijke ontwerp.

Het is de bedoeling om de ongelooflijke geschiedenis van het voormalige met kolen gestookte verwarmingssysteem in het gebouw zichtbaar te maken.

Er was een akoestisch plafond nodig in het schoolzwembad (klein zwembad, 2e verdieping), waar de verschillende vloerhoogtes op hetzelfde niveau worden gebracht. De oorspronkelijke structuren zullen ook worden hersteld door gebruik te maken van een zeer speciale (bijna 'transparante') akoestische isolatie.

Op de derde verdieping (groot zwembad): nieuwe douches. Een grote uitdaging was het scheiden van de droge en de natte voeten in de kleedkamers. Deze zijn grotendeels geklasseerd en behouden.

Op de vierde verdieping is een nieuwe spafunctie (sauna's, stoombaden, ontspanningsruimten) gepland, die rechtstreeks verbonden is met het grote zwembad (maar die ook zelfstandig functioneert). De op het zuiden gerichte gevel zorgt voor veel zonlicht.

Op de 5e verdieping komen ruimtes waar het personeel op adem kan komen. De cafetaria wordt hergebruikt en uitgebreid tot op het dak met een functie op een voorheen ongebruikt terras. Het terras heeft een prachtig uitzicht op het Vossenplein.

## **4- ANTWOORDEN OP VRAGEN**

(Herinnering: zie reeds tijdens de voorstelling van de schets): het zou goed zijn om de historische studie te benutten en er een toegankelijk werk van te maken (met inbegrip van het deel van de stratigrafie-experte) en zo de geschiedenis openbaar te maken, aansluitend op het hedendaagse project.

Op de begane grond zullen de badtoestellen in de publieke baden worden vervangen door veel grotere 'gezinsdouches', zonder niveaoverschillen en met zitplaatsen voor de hygiëne en het comfort (PBM).

Het nieuwe meubilair - opgehangen aan de muren om het onderhoud te vergemakkelijken - in de binnenstraat/wachtruimte maakt een gemakkelijke doorgang mogelijk: deze straat wordt verbreed (zijwand verplaatsen). Het geheel werd ontworpen met het oog op een kwaliteitsvol onthaal en een hoge levenskwaliteit.

Naast de hellingbanen is een tweede lift gepland om in zwemkleding van de ene naar de andere verdieping te gaan (PBM).

De openingen in de zijgevels om natuurlijk licht binnen te laten zijn geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Er zal geen direct zicht zijn op de burens dankzij het gebruik van glazen bouwstenen zoals in het originele ontwerp.

De dakterrassen: een metalen net voorkomt dat voorwerpen naar beneden vallen. Een toename aan bezoekers van de Baden vereist een uitbreiding van de diensten: er zijn verschillende terrassen voor verschillende diensten (uitbreiding van de cafetaria, andere openluchtactiviteiten voor de buurt in de zomer, enz.) terwijl de rust van de burens van dit woonblok behouden blijft.

### **VERSPREIDE DOCUMENTEN**

De presentatie van de vergadering is beschikbaar op de site <https://www.brussel.be/marollen/> Documenten / Vergaderingen / 2022.