

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur
B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/598269
P300/RGF/rgf/16.003
N/Réf. : JMB/Bxl-2.497/s.596
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de Malines, 25 : ancien théâtre Variétés.
Réaménagement, rénovation et construction de nouvelles salles.
Avis préalable de la CRMS.
(Dossier traité par M Pierre Bernard).

En réponse à votre demande du 24/11/2016, réceptionné le 25/11/2016, nous vous communiquons ***l'avis favorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 30/11/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 2003 classe comme monument certaines parties de l'ancien Théâtre Variétés sis rue de Malines 25 à Bruxelles, à savoir la façade principale, la toiture et la salle de spectacle.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

Le projet s'inscrit dans une dynamique de revitalisation urbaine intégrant la revalorisation patrimoniale du Théâtre Variétés, remarquable bâtiment emblématique du mouvement Moderne. La CRMS encourage à le poursuivre et l'affiner.

Un acquéreur a marqué son intérêt pour l'achat du *Théâtre Variétés*, à l'abandon depuis 33 ans. Avant de s'engager à acheter le bien, il souhaite recueillir l'avis de la CRMS, sur le volet patrimonial, sur son projet de rénovation et de réaménagement .

Historique du bien

Inauguré en 1937 à l'emplacement de l'ancien music-hall *Le Vieux Bruxelles*, le *Théâtre Variétés* est l'œuvre de l'architecte belge moderniste Victor Bourgeois et du français Maurice Gridaine (auteur de plusieurs cinémas à Paris). C'était à la fois une salle de concert, un théâtre, un music-hall et un cinéma. La salle était dotée d'équipements ultra-modernes pour l'époque : scène tournante (12 m de diamètre), plateau motorisé avec élévateur tenant lieu de fosse d'orchestre, toit ouvrant (200 m²), climatisation, etc. C'était la première salle au monde à être éclairée au néon. Avec ses 2400 places, elle était aussi particulièrement vaste. L'essentiel de l'espace était occupé par la grande salle. Le gros-œuvre est en béton armé (système Hennebique, non visible) et briques. La façade rue de Malines était particulièrement impressionnante, notamment de nuit, avec son large mur aveugle, sa grande verrière horizontale en saillie à l'étage et sa tour vitrée accentuée par des néons.

L'édifice est transformé en cinéma en 1961 sur les plans des architectes Paul et Marcel Mignot. La salle est alors adaptée au procédé de projection Cinérama, un procédé de projection présenté au

pavillon américain de l'Expo 58 : un écran extra-large et courbe à 146°, trois cabines de projection synchronisées. En outre, le dispositif d'entrée et le hall sont détruits, la salle surélevée et ramenée à 1033 places, le parterre d'origine condamné, la tour vitrée obturée par des panneaux isolants. Toute la décoration est remodelée dans le style caractéristique des années 1960.

En 1977, la tour vitrée est rhabillée.

En 1978, l'Etat acquiert le bâtiment.

En 1983, la Communauté française devient propriétaire du bâtiment.

En 1983, le cinéma ferme ses portes définitivement pour des raisons de sécurité incendie.

En 1994-95, à l'instigation de la Direction des Monuments et Sites, des études préalables sont réalisées et un architecte présente plusieurs scénarios d'intervention en prenant comme référence la version du bâtiment des années 1930. A l'époque, il restait déjà très peu d'éléments du second œuvre du projet des années 1930. La façade, modifiée en 1961 et en 1970, ne conservait plus que ses proportions d'origine. Le gros-œuvre d'origine subsistait, tel que modifié par le projet de 1961. Les éléments de structure du toit ainsi que les structures du plateau tournant de scène subsistaient. Cette initiative est restée au stade d'avant-projet.

En 1996, la Communauté française effectue des travaux à la façade : les verrières sont refaites en double vitrage et châssis en aluminium thermolaqué, la maçonnerie cimentée, une batterie de portes inspirée du projet de 1937 est restituée au rez-de-chaussée.

C'est sans doute aussi à la fin des années 1990 que le bâtiment a été cureté jusqu'au gros-œuvre, faisant disparaître non seulement l'essentiel du second œuvre de 1961, mais aussi les quelques restes de décors muraux de 1937 mis au jour en 1994.

Contexte urbain

Le *Théâtre Variétés* est implanté dans le long triangle de 1100 m² formé par la séparation en deux branches des boulevards centraux, après la place de Brouckère, vers le nord. Le boulevard Adolphe Max était connu pour ses nombreux cinémas (*Théâtre Cinématographique, Royal Nord, Théâtre Pathé, Winter Palace, Plaza, Marivaux, Cinéac*), aujourd'hui fermés ou disparus.

Etat actuel du bâtiment

La façade principale, enduite, est alignée à front de la rue de Malines. La façade arrière, entièrement élevée en briques, se situe à front de la rue Saint-Pierre, caractérisée par les façades arrières de certains bâtiments importants des boulevards Emile Jacqmain et Adolphe Max, entre autres l'ancien cinéma *Marivaux* et le *Théâtre National*.

Après 33 ans d'abandon et de squats, le bâtiment est devenu un véritable chancre. La façade rue de Malines est dans l'état laissé par l'intervention de 1996, avec ses verrières à double vitrage aux divisions en aluminium thermolaqué assez lourdes d'aspect. Le rez-de-chaussée est fermé par des panneaux pour éviter les intrusions non désirées.

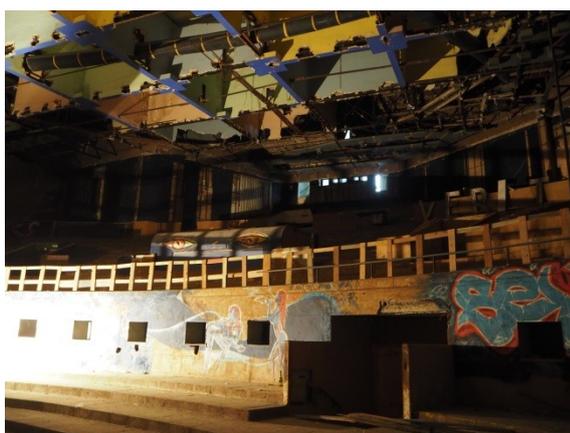
Au rez-de-chaussée, l'ancien hall sert de parking pour les employés du *Théâtre National*. On peut encore y observer quelques restes intéressants des années 1960, notamment une batterie de portes en feuilles de verre sans cadre, sur rotules en métal, ainsi qu'une ancienne caisse du Cinérama. Ces vestiges sont néanmoins trop épars et trop mal conservés pour servir de point de départ à un projet de restauration. On peut également y observer la seconde batterie de portes, rétablies en 1996 sur base du projet de 1937.



Sur la scène, le plateau tournant subsiste. Le revêtement de bois a été en partie rongé par l'humidité et en partie brûlé par des squatteurs, mais sa structure métallique est encore là, avec son rail périphérique, ses roues d'acier et ses deux moteurs électriques d'origine.



Le gros-œuvre des gradins et des salles de projection est encore présent, dans sa version de 1937 fort modifiée par le Cinérama des années 1960. La cage de scène de 1937 reste conservée. On peut encore y observer le contrepoids des anciens rideaux et des lambeaux du grand écran déchiré du Cinérama.



Le toit subsiste en partie dans son état d'origine de 1937. Au centre, on peut encore observer un vaste lanterneau circulaire divisé en damier. Le toit au-dessus des neufs compartiments centraux du damier s'ouvrait grâce à des câbles reliés à un système d'engrenage et coulissait sur un rail. Ce système ouvrant assez rudimentaire, construit à la demande du maître d'ouvrage et commandé en cours de travaux, n'aurait fonctionné qu'une année. Le toit était par ailleurs entaché de problèmes de conception importants qui créèrent des problèmes d'étanchéité dès 1938. Aujourd'hui la structure en

métal du toit reste conservée, en ce compris la partie ouvrante et sa machinerie, mais totalement couvert de roofing.



La café *Bagdad* à l'étage a été entièrement reconstruit en 1961, puis lui aussi débarrassé de tout son second-œuvre. Aujourd'hui subsiste uniquement la volumétrie du projet de 1961.



Question des normes

Le *Variétés* a été construit à une époque où les normes acoustiques n'existaient pas. Depuis l'apparition de nouvelles normes, il n'est plus possible aujourd'hui d'exploiter la salle pour les activités de spectacle pour lesquelles elle était destinée à l'origine, et cela en raison de sa conception même.

La problématique des normes avait déjà été pointée en 1995 : la salle n'est plus compatible d'un point de vue acoustique avec l'organisation de concerts amplifiés, ni même de projections cinémas. La réglementation impose aujourd'hui l'isolation acoustique pour ne pas gêner les voisins (le voisinage direct du Théâtre Variétés comporte plusieurs hôtels et des maisons d'habitation). Les vibrations se propagent vers les voisins par le sol, par les structures en béton ancrées dans les mitoyens, par les mitoyens mêmes, ainsi que par la structure en métal du toit.

De nouveaux tests acoustiques réalisés en 2016 ont confirmé le problème : les bruits émis dans le Variétés sont nettement audibles dans les bâtiments voisins et génèrent une nuisance sonore qui dépasse les normes admises et empêche l'exploitation de la salle.

Déjà l'étude de 1995 avait conclu en la nécessité de remplacer les toitures, la salle et la scène et de doubler partiellement les murs. L'étude de 2016 va dans le même sens : elle préconise de reconstruire une nouvelle salle sans contact avec les murs des voisins, tout en conservant des parties du bâtiment existant.

Par ailleurs, la structure métallique du toit est pointée comme dangereuse par les pompiers. C'était d'ailleurs l'une des principales raisons de la fermeture de la salle en 1983. La structure en question a

en outre été dimensionnée au plus juste et ne permet pas de suspendre des projecteurs ou une galerie technique.

Demande

Le projet consiste à réaliser au Variétés une grande salle de spectacle polyvalente ainsi que d'autres lieux d'activités plus petits, conçus pour abriter des spectacles et événements variés (spectacles, concerts, performances, formations, animations, activités socio-culturelles, projections, séminaires, conférences, colloques, expositions, etc.). L'initiative d'accueillir une variété de types de spectacles permet de retrouver l'affectation originelle de l'ancien *Théâtre Variétés*.

L'originalité du projet est de concevoir plusieurs lieux qui peuvent fonctionner en même temps. Le lieu accueillerait trois salles respectant les normes contre les nuisances sonores en vigueur aujourd'hui. La salle principale (590 places assises ou 786 places debout) serait indépendante structurellement, posée sur une dalle reposant sur des *silentblocs*. Une seconde salle, plus petite (171 places assises) et également structurellement indépendante, prendrait place au-dessus du *Bagdad Café*. Un troisième espace (480 places debout) serait prévu au niveau de la toiture.

La construction des nouvelles salles implique la disparition d'une grande partie du gros-œuvre qui subsiste de la salle actuelle, dont seuls les mitoyens seraient matériellement conservés. Par contre, la grande salle reprendrait non seulement la fonction de l'ancienne, mais aussi son organisation générale avec un parterre, un balcon et une scène. L'axe de composition des gradins serait également maintenu. L'axe de la salle décalé de manière à positionner les espaces administratifs et les loges vers la rue Saint-Pierre, l'une des trouvailles spatiales du projet de 1937, serait lui aussi respecté dans le nouveau projet.

Le toit ne serait pas maintenu en raison de sa non-conformité aux normes acoustiques et de sécurité (incendie), mais serait remplacé par un toit en béton pouvant supporter le troisième espace polyvalent projeté.

La façade de la rue de Malines avec sa tour serait restaurée dans son exacte version de 1937. Elle retrouverait non seulement ses grandes verrières à fines divisions de métal, mais aussi son enseigne *Variétés* et ses éclairages extérieurs au néon (ou tubes avec leds d'aspect identique aux néons).

Le projet vise également à recréer les espaces qui ont généré la conception de la façade; les volumétries d'origine seraient restituées. Il s'agit de l'ancien café *Bagdad* à l'étage, dont le volume s'exprime en façade par la longue logette vitrée, et des espaces de circulation, dégagements et escaliers au rez-de-chaussée. Le *Bagdad* retrouverait donc son plafond à gradins original éclairé au néon.

Avis de la CRMS

La CRMS se réjouit qu'un acquéreur sérieux se présente pour donner une nouvelle vie au Variétés, bâtiment emblématique du Mouvement moderne à Bruxelles, malheureusement à l'abandon depuis 33 ans. Le projet proposé est une opportunité magnifique pour sauver le bâtiment. Celui-ci est en effet dans un état de conservation désastreux et on ne peut que regretter de ne pas avoir vu y naître la concrétisation d'un projet qualitatif depuis 33 ans. L'affectation proposée est évidemment idéale puisqu'elle permettra le redéploiement d'un type d'activités qui ont justifié la construction même de l'immeuble. En outre, le projet propose, là où c'est encore possible, une belle valorisation du patrimoine : restauration de la façade moderniste, restitution de l'organisation intérieure des espaces de 1937 (en lien étroit avec l'ordonnancement de la façade), axialité et organisation de la grande de la salle et des locaux administratifs, ... Il s'agit d'un projet cohérent, de requalification d'un chancre, loin d'une opération malheureuse de façadisme. Ce projet permettra en outre de redynamiser le quartier. La CRMS encourage la poursuite du projet. Elle demande de à mettre tout en œuvre, pour intégrer au projet, dans la mesure du possible compte tenu des nouvelles contraintes (notamment acoustiques), les éléments patrimoniaux encore présents et dignes d'être conservés : foyer, verrière, enseigne *Variétés*, néons, Si cela ne s'avère pas possible, on veillera à ce que les éléments soient parfaitement documentés et soigneusement démontés pour être éventuellement, le cas échéant, stockés et/ou présentés à des fins pédagogiques : machinerie du toit ouvrant, dispositif de scène tournante, chaises anciennes... La CRMS attire l'attention sur les importants travaux de stabilité à entreprendre et sur la nécessité d'évaluer, dès le départ, leurs conséquences sur le bâtiment et les bâtiments voisins.

Le projet s'inscrit dans une dynamique de revitalisation urbaine intégrant la nécessaire revalorisation patrimoniale de l'immeuble. La CRMS encourage à le poursuivre et l'affiner. Elle émet dès lors un avis préalable favorable.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués,

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : M Pierre Bernard