



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0631/02/2021-451PU (corr. DPC : S. Duquesne)

Réf. NOVA : 04/PFU/1823197 (corr. DU : D. Gustin)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL20497_688_PUN_Malines_25_Varietes

Annexe : /

Bruxelles, le 06/04/2022

Objet : BRUXELLES. Rue de Malines, 25. Demande de permis unique portant sur la restauration, la transformation et l'extension de l'ancien théâtre des Variétés.

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 10/03/2022, nous vous communiquons *l'avis* rendu par notre Assemblée en sa séance du 30/03/2021, concernant l'objet sous rubrique.

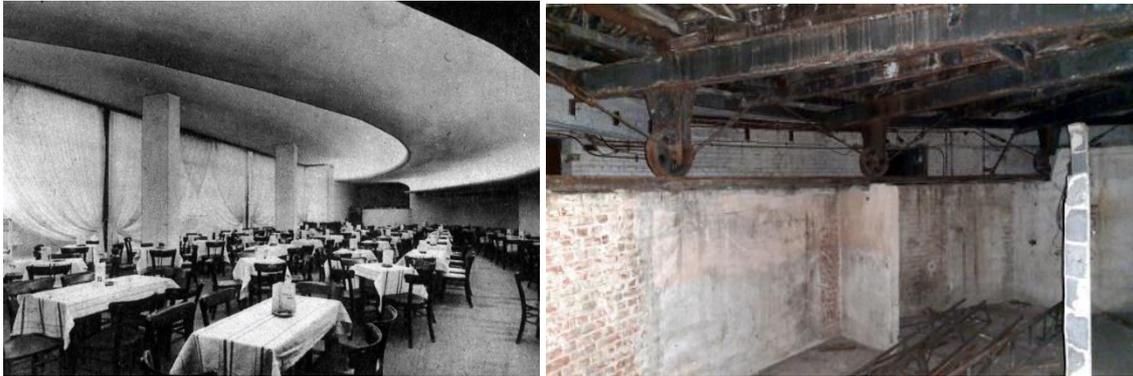
CONTEXTE PATRIMONIAL

L'arrêté du 16/06/2003 classe comme monument la façade principale, la toiture et la salle de spectacle de l'ancien théâtre des Variétés situé 25 rue de Malines à Bruxelles.

Le théâtre fut réalisé en 1937 selon les plans des architectes Victor Bourgeois, pionnier du Mouvement moderne en Belgique et Maurice Gridaine, spécialiste parisien de la conception de cinémas et de salles de théâtre. Réalisé autour d'une ossature en béton de type Hennebique, le bâtiment était d'expression moderniste, aux accents Art déco pour l'intérieur.

La salle de spectacle pouvait accueillir jusqu'à 2.400 spectateurs et était lors de son inauguration considérée comme l'une des plus modernes d'Europe en raison de ses équipements techniques particuliers : plateau de scène tournant, fosse d'orchestre ascendante, toit escamotable, cabine de régie et de projection intégrée au plafond, éclairage au néon et au krypton. La climatisation et l'acoustique de la salle ainsi que le confort visuel des spectateurs avaient été étudiés avec un soin tout particulier.





Évolution des façades et de la salle de spectacle, ancien café Bagdad et mécanisme de la scène tournante, images issues de l'étude historique jointe à la demande

Depuis sa construction en 1937, le théâtre a connu l'évolution suivante :

- 1938 : légères adaptations pour intégrer la fonction de cinéma ;
- 1959-1961 : transformation en « Cinérama » : construction de 3 cabines de projection et d'un écran arrondi, élévation du parterre ;
- 1978 et 1983 : ventes successives et utilisation précaire du bien, suivies le 16/02/1983 de la fermeture définitive du cinéma pour raisons de sécurité ;
- 1995-1996 : travaux de consolidation d'urgence, dont en façade avant, la reconstruction de la loggia et le renouvellement des châssis de la tour ;
- 2002 : utilisation comme lieu d'évènements occasionnel et comme parking ;
- 2015 : projet de réaffectation en centre de rencontre initié par Bruxelles-Laique.

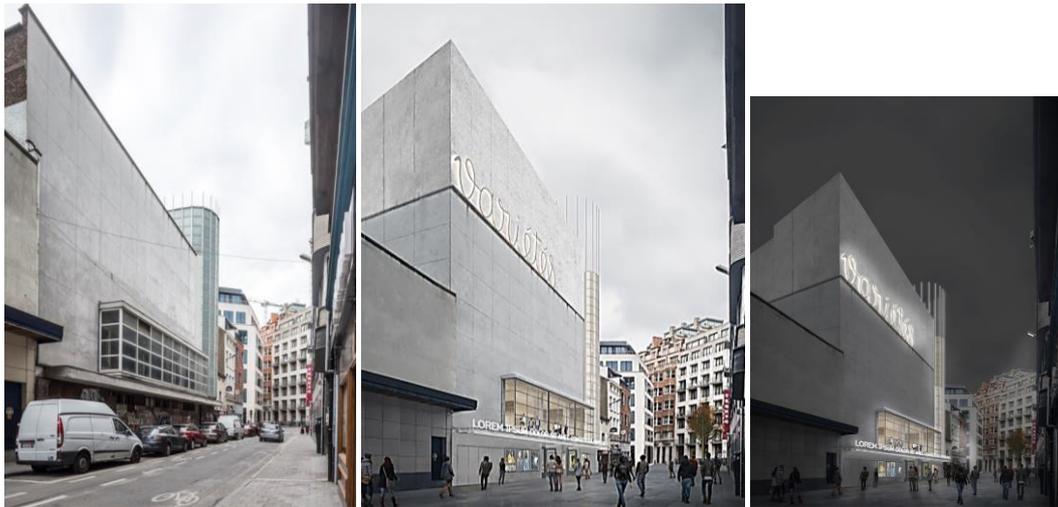
Quasi inoccupé depuis environ 40 ans, le bien présente aujourd'hui un état de vétusté avancé.

En sa séance du 12/12/2016, la CRMS avait rendu un avis préalable sur un avant-projet de faisabilité de réaffectation du lieu avec 3 salles de spectacle, la plus grande étant reconstruite selon le principe originel de gradins et balcons. La façade de la rue de Malines et sa tour étaient restaurées sans surhausse. Un concours a ensuite été organisé en 2018-2019.

La Commission a participé à une réunion de projet organisée par Urban en avril 2021. Comme mentionné dans les conclusions du PV de cette réunion, *la CRMS a insisté pour que l'avant-projet soit soumis à l'avis de principe de la CRMS avant l'introduction de la demande de permis*. Aucune suite n'a été donnée à cette proposition.

LA DEMANDE

Le présent projet vise à réaffecter l'ancien théâtre des Variétés en « laboratoire d'expressions citoyennes et culturelles ». Il porte sur la restauration, la transformation et la surhausse de l'immeuble ainsi que sur son extension sur un terrain inoccupé contigu situé 45, rue Saint-Pierre. Le programme comprend deux salles de spectacle, des bureaux, des locaux techniques, un forum public ainsi qu'un bar.



Implantation du théâtre, situation existante et projetée de la façade principale, images jointes à la demande

La densité et l'organisation du programme telles qu'ambitionnées induit une augmentation de volume et la surhausse des façades et de la toiture. Celle-ci serait partiellement aménagée en terrasse pouvant occasionnellement s'ouvrir au public. Le traitement de la façade avant classée est prévu comme suit :

- surhausse recouverte d'un enduit sur panneaux (de billes de verre recyclées) ventilés, de ton sensiblement plus clair que celui du volume existant. Les charges du nouveau volume sont reprises par le voile de béton mis en œuvre pour dédoubler la façade originelle ;
- entrée réorganisée et munie de portes selon le modèle ancien ;
- loggia et mur rideau de la tour reconstruits ;
- menuiseries remplacées par des châssis métalliques de couleur grise, munis de double vitrage ;
- restitution d'une enseigne "Variétés" fixée sur le nouveau volume ;
- led linéaires verticaux fixés contre la tour créant un effet de surhausse dématérialisée.

Le dossier est complet et comprend un volet patrimonial adéquatement documenté. L'étude d'incidences environnementales ainsi que plusieurs études préliminaires renseignent les différents aspects liés à la programmation et aux enjeux urbanistiques, ainsi que les aspects de stabilité, de performance énergétique et acoustique, d'accessibilité aux PMR, etc.



Vocabulaire proposé pour les futurs espaces intérieurs, images jointes à la demande

AVIS CRMS

La CRMS se réjouit d'enfin voir aboutir une opération permettant de sauver et de donner une nouvelle vie au théâtre des Variétés, monument classé à l'abandon depuis près de 40 ans. En phase avec l'intérêt historique et culturel du lieu, cette initiative permet de renouer avec le type d'activités qui ont justifié sa construction et pourra contribuer à redynamiser ce quartier dense et historiquement occupé par plusieurs lieux de spectacles.

La Commission observe cependant, à regret, que le projet entraîne la disparition de la salle de spectacle et sa toiture alors qu'elles sont explicitement identifiées dans l'arrêté de protection comme des éléments d'intérêt patrimonial. Il en est de même avec d'autres particularités de l'ancien théâtre, comme les vestiges des équipements techniques originels, qui disparaissent également tandis que la lecture de la façade classée est fortement modifiée par une importante surhausse.

À l'examen du dossier, deux possibilités de prendre attitude se sont dégagées en séance, sans qu'une majorité ne se dégage pour l'une ou pour l'autre :

Orientation 1 :

Étant donné que les interventions s'écartent de manière significative de l'esprit du classement et que le projet est très destructeur, le projet devrait être refusé pour être revu selon une logique plus respectueuse de l'ancien théâtre et des caractéristiques qui ont motivé sa protection comme monument.

Dans ce cadre, une attention particulière devrait être accordée à la conservation de la façade et de sa tour phare ainsi qu'à la mise en valeur des dispositifs techniques conservés, comme le mécanisme de la scène tournante.

Une intégration plus fidèle du concept spatial existant devrait être de mise. Le concept initial avait, en effet, organisé et optimisé l'espace par l'implantation de la grande salle sur la diagonale d'un terrain relativement exigü et difficile. L'axialité de la grande salle est désormais diamétralement opposée. Cette inversion entraîne un appauvrissement patrimonial significatif qui s'assortit en outre de la disparition de dispositifs techniques anciens et de la rehausse de la façade classée modifiant fortement son équilibre et ses proportions.

Ce principe est fort différent de celui adopté par l'avant-projet de 2016, que la Commission avait accueilli favorablement : « *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 salle et des locaux administratifs (...)* ».

Revenir à une approche plus respectueuse de la construction existante et des logiques spatiales intérieures serait également bénéfique en termes de durabilité et de circularité et dans la mesure où le projet actuel prévoit la démolition totale du bien, hormis les façades et les murs mitoyens.

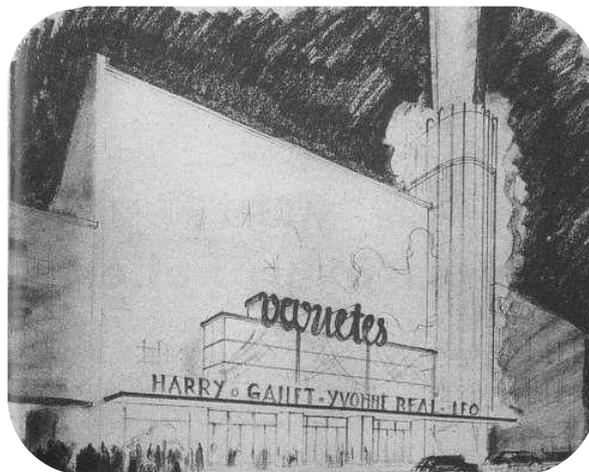
Orientation 2

Considérant la détérioration très avancée de l'ancien théâtre, et ce depuis la genèse du classement, le bilan patrimonial global de l'opération pourrait prendre en compte la qualité architecturale du projet ainsi que l'opportunité qu'il présente pour requalifier ce lieu culturel selon sa fonction première. Devant le risque de déshérence totale et définitive et puisque l'immeuble est aujourd'hui quasi entièrement dépouillé de ses particularités techniques et décoratives, la demande pourrait être approuvée moyennant certaines conditions.

Le traitement et la surhausse de la façade classée exigent une mise en œuvre et un niveau de détails très fins qui devraient être précisés. Les fiches techniques, modes de mise en œuvre et détails d'exécution devront être au préalable validés par la Direction du Patrimoine culturel, en particulier pour ce qui concerne les panneaux ventilés et l'enduit prévus sur la façade rehaussée et les dessins d'exécution des nouveaux châssis. La CRMS demande aussi de soumettre la pertinence de l'hydrofuge et de ses conséquences sur la façade classée à une étude technique plus approfondie à soumettre à la DPC qui validera ou non son application en fonction des résultats.

Afin de préserver la lecture de la façade originelle par rapport à la surhausse, il convient de reconstituer l'enseigne « Variétés » selon le graphisme originel et à son emplacement initial, et non à hauteur du nouveau volume tel que proposé. Cette position plus basse aurait comme avantage supplémentaire de rendre l'enseigne plus visible dans la rue de Malines, qui forme une voie assez étroite.

Enfin, tous les éléments patrimoniaux intérieurs qui seront déposés, classés ou non, devront être soigneusement stockés, documentés et archivés. À cet égard, la CRMS demande d'intégrer au futur centre culturel un espace dédié à la mémoire du lieu regroupant les anciens éléments témoignant des innovations techniques de l'époque et renseignant l'évolution de l'ancien théâtre, enfin requalifié.



Dessin d'époque du concept initial issu de l'étude historique jointe à la demande

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

A. AUTENNE
Secrétaire

Ch. FRISQUE
Président

c.c. à : sduquesne@urban.brussels ; dgustin@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; tjossart@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be