

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 24/10/2024

N/Réf. : BXL21243_732_PUN
Gest. : AH/SD
V/Réf. : 2043-0480/10/2024-300PR
Corr DPC: S. DUQUESNE
NOVA : 04/PFU/1947677
Corr DU: W. COLLART / F. EKILA

BRUXELLES. Rue du Fossé aux Loups, 18 - Ancien théâtre 'La Gaîté'
(= façade avant inscrite sur la liste de sauvegarde comme monument / Inventaire / ZP du Théâtre royal de la Monnaie)
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE: Remplacer l'escalier principal par un escalator, ajouter un logement au deuxième étage, ajouter un commerce avec mezzanine au rez-de-chaussée et modifier les châssis du rez-de-chaussée et de l'entresol (régularisation)

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 02/10/2024, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Localisation du projet (© Brugis), états de la façade protégée en 1980 (© urban.brussels) et en 2024 (photo extraite de la demande)

Fondé par l'impresario français Leo Berryer, l'ancien théâtre de revues La Gaîté a été réalisé en 1912 selon les plans de l'architecte Auguste Evrard. L'immeuble de style Beaux-Arts comprenait une salle de théâtre, un cabaret en sous-sol ainsi que des logements aménagés aux étages. Le théâtre fut transformé à

plusieurs reprises avant de fermer ses portes en 1982. Il fut ensuite réaménagé en discothèque, immeuble commercial (magasin de disques) et centre culturel.

La façade a été inscrite comme monument sur la liste de sauvegarde par arrêté du 5/03/1998, en raison de sa valeur historique et esthétique. L'immeuble figure à l'Inventaire légal du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et est compris dans la zone de protection du Théâtre royal de la Monnaie.

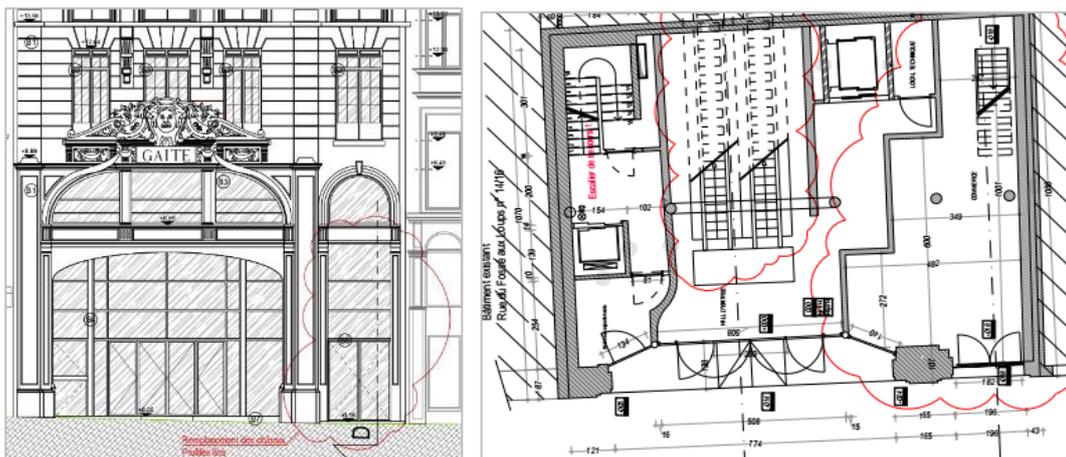
La demande vise à régulariser la devanture installée dans la travée de droite de la façade donnant sur la rue du Fossé aux Loups et plusieurs aménagements intérieurs. Le dossier a suivi une longue évolution qui se résume comme suit :

- 17/05/2019 : permis unique autorisant la transformation du centre culturel maroco-flamand *Daarkom* en espace commercial et son extension vers la rue Neuve ; permis délivré sur avis conforme de la CRMS du 28/03/2018¹, après des modifications imposées en vertu de l'article 191 du CoBAT (04/PFU/637635). Ce projet prévoyait d'incorporer dans le grand hall l'espace commercial occupant la travée de droite, côté rue du Fossé aux Loups. Le permis ne fut que très partiellement mis en œuvre, sans intervenir sur les devantures.

- Suite à l'installation du Musée des Illusions, la travée de droite de l'immeuble a été aménagée en un espace commercial indépendant empiétant sur une partie du hall. Sa devanture a été équipée de nouvelles menuiseries, dont les divisions ont été adaptées aux menuiseries restées en place dans la travée monumentale et datant de la phase *Daarkom*. La CRMS n'a pas été interrogée sur ce projet.

- 17/05/2023 : mise en demeure par l'ISA, adressée à l'exploitant du commerce indiquant les infractions suivantes : la division de l'espace commercial en deux commerces distincts, le réaménagement de l'espace commercial de droite (escalier, mezzanine, colonne centrale) ainsi que la modification de la façade (remplacement des châssis et pose de vinyles sur 100 % des surfaces vitrées).

- 03/10/2023 avis défavorable de la Commission de concertation sur une première demande de régularisation (04/PFU/1906351 – dossier non traité par la CRMS²) ; procédure déclarée caduque par Urban, suite à l'introduction d'une nouvelle demande de régularisation, objet de la présente demande.



Celle-ci vise à régulariser l'aménagement de l'espace commercial dans la travée de droite et le compartimentage du hall du rez-de-chaussée existant.

À hauteur de la façade protégée, la demande envisage de remplacer les menuiseries du commerce par des châssis métalliques de couleur blanche, plus fins que les existants, et sans pose de vinyles. Les menuiseries de l'entrée monumentale, y compris celles de l'entresol, ne sont pas concernées et restent inchangées.

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/619/BXL21243_619_Gaite_0.pdf

² dossier non traité https://crms.brussels/sites/default/files/avis/JUIL-2023/BXL21243_PUN_JUIL2023_LaGaite.pdf

Les autres points concernent, la division du hall d'entrée, l'aménagement d'un logement de fonction au 2^e étage, des mesures de sécurité imposées par l'occupation actuelle (chemins d'évacuation, normes incendie...) ainsi que les dispositifs pour PMR.

Avis CRMS

La CRMS émet un avis conforme défavorable sur la demande.



État existant de la façade (photos CRMS et © Google Streetview)

Les interventions portent atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de l'ancien théâtre de la Gaîté, et constituent un appauvrissement de sa façade emblématique. Par ailleurs, l'ensemble du rez-de-chaussée, y compris la partie non concernée (travée monumentale), ne répond pas au type de devanture qui avait été autorisé par le permis unique de 2019, non mis en œuvre (profils fins munis d'un verre transparent, sans panneaux d'allèges ou remplissages, mis en œuvre selon les règles de l'art). Comme demandé par la CRMS dans son avis conforme de 2018, le caractère dématérialisé de la nouvelle devanture devait améliorer la lisibilité de la façade protégée en se rapprochant de l'état originel de l'accès au théâtre, placé en retrait. Ceci n'est pas le cas de la devanture en place.

Par ailleurs, l'évaluation de la présente demande est compliquée par l'absence de renseignements sur la situation de droit de l'immeuble et de sa façade. La Commission demande au fonctionnaire délégué de vérifier si l'état actuel relève bien d'une situation régulière. Si tel n'était pas le cas, il est demandé d'y remédier, l'objectif étant une valorisation d'ensemble de la façade, respectueuse du patrimoine. Cela concerne en particulier les devantures, y compris aux entresols, les aménagements intérieurs et l'expression commerciale des fonctions en place.

En attendant, la Commission formule l'avis suivant sur la demande actuelle, bien que celle-ci ne représente qu'une portion de la façade et du hall et donc une partie de la problématique globale.



État historique de la façade et plan de réalisation de 1911 (© Archives de la Ville de Bruxelles)

La CRMS soutient la proposition formulée dans la note explicative de remplacer la devanture existante. Elle demande cependant de substantiellement revoir le projet et d'opter pour des menuiseries plus qualitatives et respectueuses du patrimoine sauvegardé, inspirées de la situation historique.

En effet, la travée de droite accueille aujourd'hui une affectation indépendante, comme à l'origine, contrairement aux plans soumis en 2019 (dossier (04/PFU/637635)). Il n'y a donc aucun obstacle à rétablir, tant pour les menuiseries que pour le dispositif en plan, les caractéristiques historiques d'une composition en cohérence avec la façade aux étages, distincte de l'entrée monumentale du théâtre.

La devanture de droite devra être équipée de châssis fins de couleur claire, reprenant les divisions anciennes (pas de divisions horizontales de l'imposte). Les finitions devront être exécutées selon les règles de l'art (joints, peinture, couleur, enduits...).

En complément, une intervention s'impose sur la baie de l'entresol de la travée de droite, bien que pas directement concernée par la demande actuelle, pour rendre cette baie plus cohérente avec l'état historique renseigné par les photographies anciennes (prévoir une division verticale en trois parties).



Du point de vue patrimonial, cette requalification de la façade protégée devrait être accompagnée d'un aménagement plus approprié du grand hall, en rétablissant le compartimentage ancien de la travée de droite sans empiéter sur le hall d'entrée. Cela doit permettre de renforcer l'expression monumentale de l'ancienne entrée du théâtre, ce à quoi l'utilisation, le compartimentage et le design des espaces intérieurs ne contribuent actuellement pas.

Compartimentage du hall d'entrée (photos CRMS)

Enfin, pour la partie commerciale, tous les vinyles obturant les baies ainsi que les spots et les câbles existants devront être supprimés. Tout dispositif posé sur la façade devra être aussi discret que possible et strictement conforme aux dispositions du RRU (cf. ARTICLE 34 Titre VI RRU – BAIES). En aucun cas, l'expression commerciale en façade ne pourra s'étendre au-delà de la travée de droite.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : sduquesne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advis@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be