

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. : IS/2043-0479/02/2016-502 PR
N/Réf. : AA/Bxl-2.1381/s.599
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 104-106 – rue Saint-Pierre, 17-27. Ancien cinéma Marivaux. AVIS DE PRINCIPE : projet de résidence étudiante.
(dossier traité par Isabelle Segura)

En réponse à votre demande du 19/01/2017, réceptionnée à la même date, nous vous communiquons l'avis de principe formulé par notre Assemblée en sa séance du 01/02/2017 sur les options du projet (bureau d'architecture Urban Nation architectes & associés) de transformation en résidence étudiante de l'ancien Cinéma Marivaux, pour la partie située côté rue Saint-Pierre.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 août 1998 classe comme monument, la façade et le hall d'entrée du complexe cinématographique sis boulevard Adolphe Max 104-106 ainsi que la façade et le hall d'entrée rue Saint-Pierre 17-27 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 2ème division, section B, 1ère feuille, parcelle n°182 a.

En vue de discuter des options de restauration, de réaffectation et de nouvelles interventions, une visite préalable a été organisée sur place le 18/11/2016 en présence du développeur, du propriétaire de l'hôtel Marivaux, de l'architecte, de la DMS et de la CRMS.

Initialement appelé « Théâtre Pathé-Marivaux », c'est un véritable complexe cinématographique qui est aménagé en 1923, en style Art Déco, par les architectes parisiens Lorant-Heilbron et le belge G. Hubrecht, à la demande des «Grands Palais d'Attractions Pathé Frères». Inauguré en 1924, il est implanté sur l'un des axes alors les plus fréquentés de la capitale, le boulevard Adolphe Max et se développe sur une grande parcelle au centre de l'îlot jusqu'à la rue Saint-Pierre. A l'origine, le cinéma propose 1700 places réparties en un parterre et deux balcons, sa structure est en béton armé. L'entrée principale se situe côté boulevard, la façade est de style néo-classique. Un premier porche conduit les visiteurs vers les doubles portes qui mènent au vestibule de la billetterie et au hall d'entrée. La salle est implantée à l'arrière, parallèlement à la rue Saint-Pierre. Côté rue Saint-Pierre, se développe une longue façade en béton cimentée d'inspiration Art Nouveau géométrique, de treize travées et quatre niveaux, le dernier en attique. Cette partie du complexe sert à la fois d'entrée secondaire et de sortie de secours. Au fil des années, ce vaste cinéma va progressivement être subdivisé en salles de plus en plus petites. En 1976, il en compte 7. Il est finalement fermé en 1992.

Récemment, la partie du complexe situé côté boulevard A. Max a fait l'objet d'un vaste projet de réaffectation : un centre culturel et de séminaires y a été créé et l'hôtel existant attenant y a été étendu. Le hall et la façade classée côté boulevard Adolphe Max ont été restaurés à cette occasion. Les permis pour ces travaux ont été délivrés en juin 2004 pour les parties non classées puis en août 2007 pour les parties classées. L'ensemble est aujourd'hui exploité par un unique exploitant.

Ce projet de réaffectation portait initialement aussi sur la partie du complexe située côté rue Saint-Pierre. Si ce volet a été abandonné, les parties classées ont néanmoins fait l'objet de sondages stratigraphiques. Les décors peints des

murs du hall ont été dégagés et identifiés (panneaux de faux marbre, de faux bois, frises). Ces décors pourraient être restitués.

Actuellement, la partie de l'ancien complexe située côté rue Saint-Pierre (salle et sortie) est à l'abandon et dans un état de conservation préoccupant. Seul le sous-sol de l'ancienne salle est occupé à titre précaire par le parking de l'hôtel. Le volume qui abrite les parties classées (façade rue Saint-Pierre et hall) n'a cessé de se dégrader ces dernières années. Son étanchéité n'est plus assurée : des mesures de conservation d'urgence doivent être prises au plus vite. C'est sur cette partie que porte le nouveau projet. Elle se situe aujourd'hui sur une parcelle distincte du reste du site (la parcelle de l'ancien cinéma a été divisée).

Le projet vise la création d'une résidence pour étudiants, elle comprendra 164 logements disposant chacun d'une kitchenette et d'une salle de douche privative. La résidence offrira une série d'espaces communs, notamment une salle de petit déjeuner, une salle d'étude et une salle de sport.

La parcelle est aujourd'hui complètement construite et située dans un îlot très dense. L'imposant volume hors sol de l'ancienne salle de cinéma sera démoli pour dégager l'intérieur d'îlot. Une zone verte y sera créée, qui bénéficiera aussi bien à la nouvelle résidence qu'à l'immeuble de logements existant voisin implanté côté boulevard A. Max (pour cette dernière seulement en terme de vue, non d'accès). Le sous-sol existant sera conservé, ainsi que son utilisation comme parking.

La travée du bâtiment côté rue Saint-Pierre qui abrite les parties classées sera conservée et servira d'assise et de base au nouveau bâtiment. Sa structure et ses niveaux sont conservés. Le nouveau bâtiment vient s'accoler contre la travée conservée (en s'alignant sur la hauteur des planchers existants) et vient également la surélever de 4 niveaux en retrait par rapport à la façade. Les nouvelles circulations verticales sont implantées dans la partie reconstruite. A chaque niveau, un couloir central et axial dessert chambres et fonctions communes. Les retraits volumétriques ont été dimensionnés en collaboration avec le service de prévention d'incendie du SIAMU pour garantir une bonne accessibilité des équipes de secours à chaque niveau de la surhausse. Les choix structurels proposés pour la construction de la surhausse (nouvelle dalle pour répartir les charges sur les murs porteurs existants et renforts des fondations existantes par micropieux) n'auront pas d'impact négatif sur la conservation des parties classées et de leur décor. La surhausse est traitée dans un vocabulaire architectural contemporain clairement distinct de celui de la façade classée. On joue ici sur la rupture et le contraste.

Avis

La CRMS se réjouit qu'un acquéreur se présente pour donner une nouvelle vie à l'arrière de l'ancien complexe cinématographique du Marivaux. Celui-ci est en effet dans un état de conservation désastreux et l'on ne peut que souhaiter d'y voir s'y concrétiser un projet de qualité.

On peut bien sûr regretter que le projet ne permette pas la conservation de la salle de cinéma et aboutisse à la division du complexe tel qu'il avait été conçu à l'origine. Mais il représente toutefois une réelle chance pour revaloriser le site. Sa partie arrière n'a pas trouvé reprenneur depuis la fermeture du cinéma en 1992. A l'abandon, elle ne cesse de se dégrader. De plus, la salle de cinéma, fortement remaniée, ne présente plus que peu d'intérêt des points de vue architectural, structurel ou décoratif. Le projet, en créant un espace vert, a un impact positif sur l'ensemble de l'îlot. La nouvelle occupation des lieux permettra de redonner vie et animation à une rue aujourd'hui peu fréquentée et manquant d'attrait.

Le nouveau programme mettra en outre en valeur la façade et le hall d'entrée classés qui seront conservés dans leur contexte puisque le projet vise la préservation du bâtiment arrière dans sa globalité, ce dont la CRMS se réjouit. La distribution des fonctions est rationnelle et efficace, notamment sur le volet patrimonial car elle permet une bonne intégration des parties classées, tant en plan qu'en façade. Le projet prévoit en effet l'implantation des fonctions communautaires dans le bâtiment conservé : salle d'étude et salle petit déjeuner à l'étage et directement desservies par les escaliers du hall classé, salle de sport au 2^e étage à l'emplacement d'un ancien foyer. Le choix d'implantation des techniques, sanitaires et nouvelles circulations dans les parties reconstruites à l'arrière et non dans le bâtiment conservé, pour limiter l'impact des transformations sur les parties classées, est également apprécié.

Lors de la visite des lieux, la question de la conservation des escaliers monumentaux à l'origine destinés au public a été abordée. Situés de part et d'autre du hall classé, leur décor est intéressant et prolonge logiquement celui de l'espace d'accueil. Le projet ne prévoit leur maintien que jusqu'au 1^{er} étage et ses fonctions communautaires. Après analyse des coupes, ce choix paraît justifié pour la large cage d'escalier située du côté droit de la façade : conçue pour desservir efficacement les niveaux de l'ancienne salle de spectacle, cette circulation verticale perd sa raison

d'être si la salle n'existe plus. Dès le 2^{ème} étage, les niveaux des paliers ne correspondent pas aux niveaux existants du bâtiment à rue et donc pas non plus à ceux du projet. Par contre, côté gauche de la façade, l'escalier menant du hall à l'étage comporte une volée supplémentaire du 1^{er} vers le 2^{ème} étage qui permettait de desservir le foyer. Le projet ne prévoit pas de conserver cette dernière volée. La CRMS encourage pourtant l'intégration de cet escalier au projet d'autant plus que c'est une fonction communautaire (la salle de sport) qui occupera l'emplacement de l'ancien foyer. **La CRMS demande donc d'évaluer les possibilités de conservation de l'escalier de gauche dans son ensemble, du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage pour desservir successivement salle d'étude et salle de sport depuis le hall.**

La CRMS apprécie la réflexion menée en termes de composition, de volumétrie (e.a. jeux de retraits) et de raccord à l'existant des nouvelles interventions qui s'organisent dans un souci de mise en évidence de la façade classée et d'atténuation de l'impact de la surélévation vue depuis la rue, qui est relativement étroite. **La CRMS juge toutefois le gabarit de la rehausse trop imposant dans son contexte urbain et demande de le revoir en l'ajustant aux gabarits des voisins tant en façade qu'en profondeur.** Les documents présentés devraient permettre une meilleure évaluation de ces raccords : les immeubles voisins devraient être dessinés dans leur entièreté, tant en élévation qu'en coupe.

Le traitement architectural de la rehausse respecte les caractéristiques et les qualités de la façade classée sans les altérer : façade toute en longueur, au rythme régulier et d'une grande sobriété. **La CRMS souscrit au vocabulaire architectural de la rehausse. La réflexion sur les matériaux et les couleurs devra être affinée sur base des sondages stratigraphiques et des choix de restauration de la façade classée. L'enjeu du choix des matériaux et des couleurs est de mettre l'accent sur la façade classée, de créer une harmonie avec ses propres teintes tout en affirmant un vocabulaire clairement contemporain.** Pour visualiser ces choix, il serait également intéressant d'élargir la perspective aux bâtiments voisins.

Pour les parties classées intérieures, la CRMS demande que les décors anciens soient parfaitement documentés (en complément des études précédemment faites), que les volumétries soient fidèlement conservées et que les choix de finitions n'empêchent en aucun cas des opérations futures de restauration et restitution des décors intérieurs du hall.

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 sous les quelques réserves et remarques formulées.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme I. Segura, Mme. M. Vanhaelen, M. T. Wauters