

Commune de Saint-Josse-ten-Noode

Service de l'Urbanisme

Monsieur Emir Kir

Bourgmestre

Avenue de l'Astronomie, 13

B - 1210 BRUXELLES

Bruxelles, le 22/01/2026

N/Réf. : SJN20144_753_PU

Gest. : AA

V/Réf. : URB/21062

Corr: Winterberg Anne

NOVA : 14/PU/2013635

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Royale, 290

(= en zone de protection de l'Ancien Hôtel Boël situé au n.288 de la même rue / Inventaire)

PERMIS D'URBANISME: Réhabiliter l'ancienne maison Gaumont en maison du Cinéma et des nouvelles images

Demande de la Commune du : 07/01/2026

Avis de la CRMS

Monsieur le Bourgmestre,

En réponse à votre courrier du 07/01/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 14/01/2026, concernant la demande sous rubrique.

Contexte Patrimonial



Le bien se situe en ZICHEE au PRAS ainsi qu'en zone de protection de l'Hôtel Boël dont il est le voisin mitoyen de droite. Il est également repris à l'inventaire légal ¹ et a fait l'objet d'une visite en octobre 2023 ainsi que d'un rapport patrimonial rédigé en décembre 2023 par Urban-DPC.

Historique de la demande

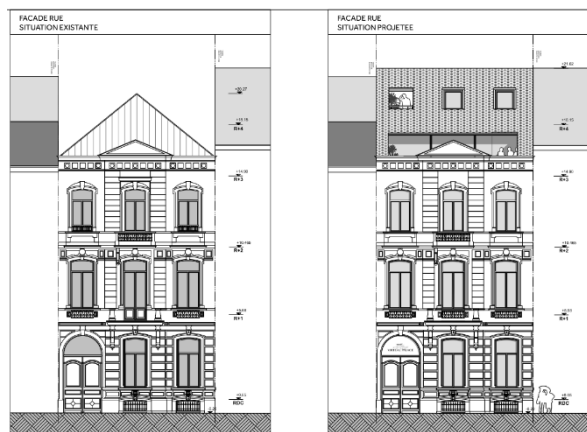
La CRMS n'a été associée à aucune réunion ou visite en amont de la demande.

Analyse de la demande

Le projet vise à réhabiliter l'ancienne maison Gaumont en maison du Cinéma et des nouvelles images. Il prévoit la rénovation complète du bâtiment en vue d'y installer le Virtual Palace, une maison du cinéma comprenant des salons physiques et virtuels. À cette fin, des transformations intérieures sont envisagées.

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Josse-tenNoode/Rue_Royale/290/10901

Le rez-de-chaussée accueillera un espace événementiel ainsi qu'un bar, tandis que le premier étage sera dédié aux espaces de réalité virtuelle. Les étages supérieurs abriteront quant à eux les salles de projection. Du point de vue fonctionnel, les trois premiers niveaux seront accessibles au public, tandis que les deux derniers accueilleront des bureaux.



Situation existante et projetée : extrait du dossier de demande

La façade avant sera nettoyée et conservée, notamment la pierre bleue, le cimentage beige à faux joints, les pilastres et refends, ainsi que les menuiseries existantes. Un nouvel étage sera ajouté à la maison et la toiture à croupe sera remplacée par une toiture en pente, avec réutilisation du bois de charpente. Celle-ci sera percée, dans sa partie inférieure, d'une terrasse tropézienne sur toute la largeur du volume de toiture et, dans sa partie supérieure, de deux fenêtres de toit ainsi que d'une seconde terrasse tropézienne située à l'extrême gauche.

Un nouvel ascenseur prendra place à l'emplacement de l'ancienne cage d'escalier de service, avant de se dégager en extérieur, en façade arrière. Ce volume sera habillé de façades végétalisées et complété par un nouvel escalier de secours métallique.

Enfin, les anciennes écuries situées en fond de parcelle feront également l'objet d'une rénovation, comprenant une modification de la toiture (retour à l'état d'origine et couverture en ardoises naturelles) afin d'en augmenter la pente, ainsi qu'une restauration des façades avec conservation des éléments décoratifs subsistants.

Avis

La CRMS souscrit au principe général du projet et se réjouit qu'il maintienne une affectation dans la continuité de l'histoire et de l'usage du bâtiment et, plus largement, du quartier, tout en permettant son adaptation aux évolutions contemporaines du secteur. L'organisation proposée respecte par ailleurs les espaces à valeur patrimoniale : elle permet de conserver le rez-de-chaussée et le premier étage dans leur état actuel, en y préservant les décors existants, tout en concentrant les interventions les plus significatives dans les parties du bâtiment présentant un intérêt patrimonial plus limité. L'implantation du nouvel ascenseur est judicieusement choisie afin de respecter le plan et les circulations dans la maison.

Il conviendra toutefois de veiller à ce que les interventions techniques, notamment celles résultant des exigences du SIAMU et des installations techniques, qui ne sont pas documentées dans le dossier, ne remettent pas en cause le projet de conservation des espaces et des décors patrimoniaux.

La conservation et la restauration de la façade avant s'inscrivent également dans le respect du patrimoine. La CRMS peut par ailleurs souscrire au principe de l'extension en toiture, dont le raccord avec les toitures voisines et l'inscription dans l'enfilade apparaissent intégrés. Elle n'est cependant pas favorable à la terrasse tropézienne inférieure prévue sur toute la largeur de la toiture. Bien que celle-ci soit peu visible depuis l'espace public, elle introduit une rupture importante dans la composition et la typologie de la maison, susceptible, en outre, de se rendre plus visible de nuit. La CRMS demande dès lors de renoncer à ce percement.

Concernant la façade arrière, la CRMS considère que l'ajout du nouveau volume destiné à accueillir l'ascenseur et l'escalier de secours est admissible du point de vue de la volumétrie. En revanche, le traitement architectural et la matérialité proposés ne sont pas à la hauteur de la qualité de la façade existante, même si celle-ci a déjà fait l'objet de transformations au fil du temps.

La CRMS n'est en particulier pas favorable au choix d'une façade végétalisée à cet endroit. Celle-ci présente un risque de rupture d'harmonie avec le traitement général de la façade arrière ainsi qu'avec la mitoyenneté de l'Hôtel Boël. Par ailleurs, la Commission s'interroge sur les conditions réelles de mise en œuvre et d'entretien permettant de garantir le développement pérenne des plantations. La question des vues directes depuis les paliers vers les propriétés voisines se pose également.

En outre, le traitement des baies appelle des précisions quant aux dispositifs d'occultation envisagés et à la réponse architecturale apportée à ces contraintes, en fonction des différentes situations (absence de châssis, châssis dans cage ascenseur et/ou salles obscures).



Dans son ensemble, le projet de façade arrière constitue donc un volet du dossier qui devrait être revu, affiné et amélioré afin d'atteindre un niveau de qualité en adéquation avec le caractère du bien. Les détails d'exécution revêtiront, à cet égard, une importance déterminante pour garantir la qualité finale de l'intervention.

Situation existante et projetée : extrait du dossier de demande

Enfin, la CRMS marque son accord sur la rénovation des anciennes écuries, y compris la modification de la toiture visant à se rapprocher de la pente d'origine, ainsi que la restauration des façades avec conservation des éléments décoratifs subsistants. Ces interventions contribuent à la valorisation de ce bâtiment, qui présente également une valeur patrimoniale propre

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: cdegreef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urbanisme@sjtn.brussels ; awinterberg@sjtn.brussels