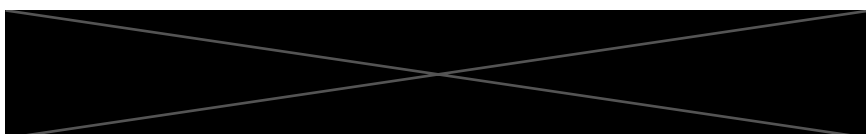


NOTICE EXPLICATIVE «ROY290»

Adresse du bien : 290 rue Royale 1210 Saint-Josse



Objet de la demande de PU : Réhabilitation de l'ancienne maison Gaumont en maison du cinéma et des nouvelles images - « Le Virtual Palace »

Présentation Projet

Le Virtual Palace sera un modèle inédit en Europe : une maison du cinéma qui associe salons physiques et salon virtuel accessible en continu.

À taille humaine et conviviale, elle porte pourtant une ambition mondiale. Elle reliera l'héritage bruxellois du cinéma à son avenir numérique et immersif. Ce projet inscrira Bruxelles comme capitale innovante de l'image, ouverte à l'international tout en restant profondément ancrée dans son quartier. Elle incarnera le futur du cinéma : intime, hybride et universel.

Virtual Palace : Une maison du cinéma au cœur de la Rétine

Le **Virtual Palace**, porté par [REDACTED] est situé au **290 rue Royale à Saint-Josse-ten-Noode**, dans une maison de maître de 1860, **reprise à l'Inventaire**. Le slogan, « **Au cœur de la Rétine** », renvoie à l'invention du **phénakistiscope** par Joseph Plateau, présenté en 1829 à l'Observatoire de Saint-Josse, il inscrit Bruxelles comme berceau de l'histoire du cinéma.

Quarante ans plus tard, en 1869, **Nadar** présentait son ballon *Le Géant* au Botanique, sur la rue Royale, au carrefour du Botanique. Cette archive photographique témoigne d'un esprit d'audace et d'innovation mis au service de l'imaginaire collectif.

Aujourd'hui, à l'ère où chacun peut filmer et partager des images, il devient essentiel de réinventer un lieu de présentation. Le Virtual Palace est une **maison du cinéma**, ouverte à tous, qui prolonge cette histoire en accueillant les nouveaux formats dans un écrin à la fois contemporain et patrimonial. Ce projet entrepreneurial et innovant relie **mémoire du cinéma et exploration des nouveaux territoires de l'image**.

Un lieu chargé d'histoire

La rue Royale fut pendant plus de cinquante ans le quartier des distributeurs et marchands de films, qui y installaient leurs comptoirs de copies et leurs salles de visionnement.

Entre 1912 et 1946, la maison fut celle du marchand de vin bruxellois **Albert Niels**. De 1946 à 1994, elle abritait le siège belge de **Gaumont**, marchand de film, avec une salle de cinéma et de visionnement au deuxième étage. De 1994 à 2002, elle devint le siège de **La Rétine de Plateau**, auteur de l'**Inventaire des salles de cinéma de Bruxelles** et créateur d'événements tels que les **Petits Déjeuners du Cinéma**, les **Ciné-Apéros** ou le **Drive-In Movies**. En 1995 y naquit **Avenue CyberThéâtre**, pionnier de l'internet et de la réalité virtuelle. En 2009, la **Champagnothèque de Bruxelles** y fut fondée.

Sur un mur du hall d'entrée, une devise peinte en 1912 proclame : « *De Scheppende Geest zal zeggevieren* » – Ici règne l'esprit de la création.

Aujourd'hui

Le Virtual Palace est déjà en fonctionnement et attend la rénovation de la maison pour étendre son développement.

Le projet

Le Virtual Palace sera l'incarnation contemporaine de son histoire: une maison du cinéma hybride, conjuguant mémoire et immersion numérique.

Trois piliers d'exploitation

Le projet repose sur trois espaces principaux, qui structurent l'exploitation et garantissent sa pérennité :

- **RETINE CINEMA (R+2 & ECURIE)**: comprend deux salles complémentaires qui s'ajoute à la salle patrimoine au deuxième étage, réhabilitation de l'ancienne salle de vision *Gaumont*, dédiée aux formats historiques analogiques et numériques. Une salle de 30 places en DCP 4K laser, ouverte à la programmation contemporaine et mondiale, installée dans l'ancienne écurie. Une troisième salle tournée vers les nouvelles technologies sera aménagée au R+2 et pourra accueillir jusqu'à 36 places.

- **RETINE VR 360 (RDC & R+1)** : un théâtre immersif de 24 fauteuils rotatifs à 360° et un parc de casques VR (Meta Quest). Il accueille films 360°, expériences interactives 3DoF/6DoF, XR et ateliers.

- **RETINE MONDE (R+3 & R+4)** : le double numérique du Virtual Palace. Salon virtuel 24/7 accessible à distance, il permet d'assister à des projections partagées, d'explorer des décors virtuels (salles historiques reconstituées, ambiances immersives ou espaces futuristes) et de prolonger les rencontres collectives. Ce pilier incarne la dimension immatérielle et interactive du projet, où le Specta(c)teur devient explorateur. Cette espace pourra accueillir studios numériques, résidences d'artiste, les bureaux de production, des séminaires, des ateliers, la conciergerie... accompagnant la programmation et renforçant l'écosystème créatif.

Convivialité et ancrage local

La convivialité s'incarne dans un **cellier de 1860** transformé en **Champagnothèque** et dans le **Sparkling Beaubbles Bar**, prolongeant les projections dans une atmosphère festive.

En intérieur d'îlot, le **Clos Saint-Josse** déploie un vignoble urbain suspendu, enrichi de houblon et d'ijugoloan, produisant un vin symbolique : Coteau Saint-Josse, vin de Bruxelles. Ce jardin suspendu s'articule autour d'un ascenseur qui relie tous les salons par un **jardin vertical** en façade arrière.

Conclusion

Virtual Palace – une maison du cinéma, dans la continuité de la « Maison Gaumont », au cœur de la Rétine, accessible au public physiquement et virtuellement, tournée vers le bicentenaire de la Belgique en 2030.

Urbanisme

Le projet soumis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans une évolution progressive et cohérente. Son développement a abouti à un projet parfaitement intégré à son environnement urbain, rendu possible grâce à **un dialogue continu et constructif avec les administrations**, notamment celle de Saint-Josse (voir historique en annexe).

À la suite des remarques formulées lors de la Réunion Projet du 16/10/2025, plusieurs adaptations ont été intégrées afin de renforcer l'insertion du projet, sa cohérence patrimoniale et sa conformité réglementaire. Cela a permis de dégager les **cinq axes majeurs qui structurent aujourd'hui le projet** :

1. TOITURES

Bâtiment principal

La toiture existante n'étant pas d'origine (toiture à 2 pans sur les plans de 1912), nous optons pour son démontage et la réutilisation des boiseries de la charpente. La transformation de la toiture et l'ajout d'un volume nous permet d'optimiser l'espace du R+3 et créer un espace supplémentaire au R+4, le faite étant aligné à celui du n°292.

La toiture est désormais continue sur toute la largeur de la façade. La dent creuse, prévue initialement et les lucarnes ont été supprimées et remplacées par des **fenêtres de toit** ou des **ouvertures vers les terrasses**. Le faite repose sur un **mur neuf situé sur le n°290**, évitant ainsi toute interaction structurelle avec le mur mitoyen coté n°288.

Écurie

la toiture sera remise en état **pristin**, conformément aux plans les plus anciens consultés (1912), qui indiquent une pente plus importante que l'existante. Cette adaptation nous permet de créer un espace d'exploitation supplémentaire et d'**harmoniser le volume de l'écurie avec celui du bâtiment principal**, en conservant le même revêtement en **ardoises naturelles**.

2. HELEPOLIS : Ascenseur + Escalier de secours

Ce volume, que nous avons nommé « Helepolis », constitue **l'élément central de la circulation verticale**. Il représente à la fois **la genèse du projet** (escalier de secours exigé par le SIAMU) et le point le plus critique, étant entièrement neuf et initialement en forte dérogation au PPAS (voir historique en annexe):

Ascenseur

La cage d'ascenseur s'implante à l'emplacement de l'ancienne cage d'escalier de service, s'intégrant au bâtiment existant avant de se prolonger pour desservir le R+4, rendant le bâtiment **accessible aux PMR**. Le volume sera habillé de **façades végétales**, alimentées par la nouvelle citerne d'eau de pluie. Le choix des essences sera étudié pour assurer la pérennité du mur végétal, prolongeant ainsi le **jardin suspendu** de la cour déjà très luxuriant.

Escalier de secours

Il est désormais intégré au bâtiment existant et se prolonge jusqu'au R+4 pour assurer l'évacuation de tous les étages. Il démarre de la toiture végétalisée de la cuisine sous la forme d'un **escalier métallique extérieur**, ouvert à la fois vers le jardin et vers la maison. La structure métallique est conçue pour accueillir **la végétation grimpante**, renforçant l'effet de **façade végétale** et prolongeant le **jardin suspendu de la cour**

3. PATRIMOINE ET AFFECTATIONS

Actuellement limité à deux niveaux fonctionnels, le bâtiment compte plusieurs étages sous-équipés ou inexploités. Le projet prévoit une restauration complète afin de rendre l'ensemble des niveaux opérationnels et de révéler pleinement la **valeur patrimoniale de la maison**.

La **Maison du cinéma** s'articulera autour de deux affectations, **en accord avec la dynamique du projet** :

- **Commerces** (RDC, R+1, R+2 – ce dernier accueillant la salle historique Gaumont).
- **Activités de production de biens immatériels** (R+3, R+4 – liés aux nouvelles technologies de l'image).

Le projet combine la restauration de l'existant avec la création d'un volume contemporain en toiture destiné à accueillir **Rétine Monde**. La transformation des niveaux R+3 et R+4 permet d'y concentrer les composantes contemporaines — serveurs, bureaux, studios, ateliers, espaces de création numérique et dispositifs techniques ou éducatifs — dans des zones modulables.

4. MOBILITE : Vers un « ciné-vélo »

Une des conclusions de la dernière réunion projet était « d'étudier les questions de mobilité ».

Les **livraisons** sont désormais déplacées à l'extérieur du site, en prévoyant un emplacement de livraison devant la maison.

Le projet bénéficie déjà d'une excellente connexion aux transports en commun (tram, métro, bus), ainsi qu'à des services de mobilité partagée (Cambio, vélos, trottinettes). Dans une volonté d'accompagner les évolutions urbaines, le projet intègre un véritable **garage à vélos**, couvert et sécurisé, équipé de **casiers connectés** permettant de ranger casques, vêtements de pluie et effets personnels avant une projection. Le Virtual Palace deviendrait le **premier cinéma de Bruxelles** (centre) **à offrir un espace vélo sécurisé**.

L'ambition est de collaborer avec d'autres professionnels pour lancer une dynamique **«ciné-vélo»** : venir au cinéma à vélo, et le stationner en toute sécurité avec son équipement.

Le projet prévoit actuellement :

- **14 emplacements vélo** couverts et sécurisés
- **Environ 30 casiers** sécurisés

5. DEVELOPPEMENT DURABLE

Depuis le début de notre réflexion, le parti pris architectural a été de préserver l'esprit du lieu, en inscrivant cet hôtel particulier du XIX^e siècle dans la **continuité de son histoire**, tout en l'ouvrant aux usages et aux technologies du XXI^e siècle. Le projet affirme son **ancrage local**, en valorisant le quartier et en lui rendant ses **lettres de noblesse**, tout en maintenant une ouverture sur le monde. Il aspire dans ce sens à contribuer à un **renouveau urbain plus globale**.

Parallèlement le projet s'inscrit dans une **dynamique durable et innovante**, plusieurs mesures environnementales et paysagères renforcent cet engagement :

- Installation d'une **citerne d'eau de pluie** de 10 000 L
- **Panneaux photovoltaïques** en toiture.
- **Réutilisation du bois** provenant de la charpente démontée.
- **Production locale** de vin, bière et thé.
- **Restauration de plantations** en pleine terre et création d'un **îlot de verdure** au sein d'un quartier dense et peu végétalisé.
- **Potager en toiture**
- mise en place d'un **concept inédit de "ciné-vélo"**.

Ainsi, le projet conjugue patrimoine, innovation et durabilité, en offrant un lieu vivant, ouvert sur le monde et profondément enraciné dans son quartier et son histoire.

Autres considérations urbanistiques:

PRAS:

Le bien est situé en zone de forte mixité

Destination du projet:

Rez-de-chaussée et 1er étage: zone de commerce

2e étage était utilisé par Gaumont comme salle de cinéma (voir situation de droit de 1945) et sera destiné à « Retine Cinema » comprenant 2 salles de projections

3e étage (nouvel étage) sera destiné aux activités de productions de bien immatériels

ACOUSTIQUE

Étant donné la nature de l'activité, une attention particulière sera portée à la qualité acoustique du bâtiment, afin de limiter les nuisances sonores et d'assurer un confort auditif optimal pour les usagers.

Un travail approfondi sera mené en collaboration avec des acousticiens spécialisés, dès les premières phases d'étude technique, afin de mettre en œuvre des solutions adaptées aux exigences d'un équipement événementiel dédié au cinéma. Celles-ci porteront notamment sur l'isolement acoustique entre les différents espaces, la maîtrise du temps de réverbération, le traitement des réflexions sonores et le contrôle des bruits d'équipements techniques.

DEROGATIONS

PPAS n° 60-15 « Rue Royale / Notre-Dame-aux-Neiges » :

- Le PPAS limite la profondeur de construction en R+4 à 20 m. le bâtiment existant empiète déjà de 1,80m sur la zone de construction en annexe (zone orange), limitée à 2 niveaux uniquement.

- Dans le cadre du projet, la nouvelle cage d'ascenseur et le nouvel escalier de secours seront positionnés dans l'emprise du bâtiment existant, dans la zone orange. Par conséquent, en terme de profondeur, cette intervention ne constitue pas une aggravation de la situation existante et demeure conforme au principe de non-extension hors de l'enveloppe existante. Une dérogation est quand même demandée pour la hauteur du volume de l'extension qui est prolongé afin de donner accès et évacuation à tous les étages jusqu'au R+4

- Aucune construction n'est prévue en zone verte.

RRU, TITRE 1, Chap 02, art4 : Dérogation minime sur la profondeur de la construction en façade arrière au R+3, légèrement plus profonde que le voisin n°292. Ceci est dû à la prolongation du mur en façade arrière afin de créer les acrotère au R+4 (voir coupe AA PRO)

SIAMU - note d'accompagnement pour la protection contre l'incendie

(la présente note a été rédigée avec le soutien amical de M. Labruyère, actuellement à la retraite, en charge du premier avis SIAMU de 2019)

En matière de protection contre l'incendie, le bâtiment se range dans la catégorie des bâtiments moyens, au sens des Normes de base (NB), et les éléments suivants sont à mettre en avant :

1) La structure, là où elle est étendue ou modifiée, répond au mieux aux NB.

2) Les travaux prévoient la construction, en façade arrière, d'un nouvel escalier extérieur, en lieu et place d'un jeu d'échelles. L'évacuation en est grandement améliorée

3) L'occupation du bâtiment se compartimente comme suit :

- Rez-de-chaussée (bât. avant) et 1er étage : 175 à 200 p.
- 2ème étage : env. 60 p.
- 3ème et 4ème étage : env. 15 p./étage

Ces différentes occupations sont compatibles avec une évacuation sûre par l'escalier extérieur.

4) Du point de vue fonctionnel, on peut considérer les 3 premiers niveaux comme accessibles au public, et les 2 derniers niveaux comme des bureaux.

5) Mesures particulières :

5.1) L'escalier extérieur est prolongé jusqu'au niveau d'évacuation (RDC) par une escalier escamotable, niché dans la dalle de toit du hall d'accueil arrière .

5.2) Le compartimentage des étages est créé en isolant le R+3 et R+4 en plaçant une porte coupe-feu EI1 30, sur le palier de la volée menant du 2ème au 3ème étage. Une autre porte coupe-feu EI1 30 est placée entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage pour isoler le R+2 ;

5.3) Les planchers entre R+1 et R+2 ainsi que celui entre le R+2 et R+3 seront renforcés afin de présenter un REI 60, et compléter ainsi le compartimentage. Une attention particulière sera portée sur la dalle R+1/R+2 qui présente un plafond fourni de moulures d'époques que nous souhaitons préserver et mettre en valeur. Une mise en œuvre particulière sera apportée afin de ne pas toucher au plafond du R+1, en rendant la dalle REI60 par le R+2 ;

5.4) Équiper les 3 premiers niveaux d'une détection d'incendie de type « total », avec un report d'alarme aux R+3 et R+4.

5.5) Prévoir les équipements usuels en matière de protection contre l'incendie, à savoir un éclairage de sécurité, des pictogrammes (sorties de secours), un système d'alerte et d'alarme, et des moyens d'extinction.

En résumé, l'adjonction de l'escalier extérieur et l'évolution de l'occupation des différents étages permettent de considérer le projet comme très bénéfique en matière d'évacuation et de protection contre l'incendie, et davantage encore s'il est complété par une détection d'incendie appropriée

ANNEXE : Historique du projet

Le projet s'inscrit dans la continuité. Il nous a paru logique de le présenter à la lumière des réflexions préalables qui a permis d'aboutir à la solution proposée aujourd'hui :

22/03/2019 — Avis du SIAMU (permis d'exploitation)

- Exigence SIAMU : ajout d'un escalier de secours en façade arrière.
- Conclusion : création d'une circulation extérieure, point de départ de la réflexion sur l'extension du 290 rue Royale.

01/06/2020 — Participation à l'appel à projets Urban

- Appel à projets « Sensibilisation ou émulation en matière d'architecture contemporaine et de patrimoine ».
- Ce projet utopique a constitué un cadre d'expérimentation permettant de sonder les limites du projet et d'envisager son insertion dans une dynamique urbaine plus globale.

20/10/2023 — Présentation en Réunion de projet à Saint-Josse

Présents : DPC, Bruxelles Environnement, Région, etc. Principales adaptations suite aux remarques :

- **Programme trop dense** → Simplification : abandon de la fonction boutique-hôtel, remise en question des logements/résidences d'artistes.
- **Interventions trop lourdes, volume en forte dérogation PPAS** → Suppression du dernier niveau (R+5) et allègement du volume arrière (ascenseur/escalier).
- **Impact patrimonial** → Mise en valeur des niveaux patrimoniaux (RDC/R+1), démontage de la toiture non d'origine (construction après 1912), réemploi du bois de charpente, création d'un volume contemporain discret.

02/07/2025 — Présentation du projet à l'Urbanisme de Saint-Josse

Objectif : préparer la « réunion projet » d'octobre 2025.

Principales observations :

- **Escalier de secours encore imposant** → Améliorations reconnues, demande d'alléger davantage l'impact sur le voisinage.
- **Extension en toiture** → Version limitée au R+4, conforme aux hauteurs ; alignement du faîtage sur le voisin le plus haut ; toiture invisible depuis la rue. Matériau imposé par le PPAS : ardoises naturelles (vs zinc initialement proposé).
- **Logements** → Affectation envisageable sous conditions, programme encore chargé malgré la suppression de la boutique-hôtel.

16/10/2025 — Présentation sur site en "Réunion Projet"

Présents : Commune, Région, DPC + avis BE

- Présentation de l'évolution finale du dossier sur le terrain.

Conclusion du PV de Saint Josse :

- Ne pas s'ancrer dans le **bâtiment voisin**
- Ne pas prévoir une dent creuse en **façade avant (toiture)** et diminuer les lucarnes
- Etudier l'intégration éventuelle des PAC
- Etudier les questions de **mobilité** (livraisons, PMR, vélos....)