Complexe « Albert Hall »



Chaussée de Wavre 649-651 - Chaussée de Wavre 643-655 - Avenue Eudore Pirmez 9
B-1040 Etterbeek

Régularisation de divers travaux
Mise aux normes
Placement d'une unité de ventilation

Demande de permis d'urbanisme : rapport d'incidences

Demandeur :
BC Management Services srl
Avenue de Tervueren 62
1150 Bruxelles
N° d'entreprise BE 0737.570.776

Auteur du rapport :
Olivier CHENU
Architecte (isasbl) Urbaniste (ulb)
Rue Jonniaux, 16
B-1040 BRUXELLES
BELGIQUE

Tél/fax: 32/2/733.14.73
e-mail : chenu.olivier@skynet.be

	Date	Modification		Date	Modification
A4	30/06/2026		G		
B			H		
C			I		
D			J		
E			K		
F			L		

TABLE DES MATIÈRES

1. COORDONNÉES DE L'AUTEUR DU PRÉSENT RAPPORT 3

2. JUSTIFICATION DU PROJET, OBJECTIFS ET CALENDRIER 4

2.1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET 4
2.2. JUSTIFICATION/OBJECTIFS DU PROJET ET DE LA DEMANDE 8

3. ANALYSE DU PROJET PAR DOMAINE 9

3.1. L'URBANISME, LE PAYSAGE 9
3.2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER 34
3.3. LE DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE 35
3.4. LA MOBILITÉ GÉNÉRALE 38
3.5. LE (MICRO)CLIMAT 51
3.6. L'ÉNERGIE 55
3.7. L'AIR 57
3.8. L'ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE 59
3.9. LE SOL, LES EAUX SOUTERRAINES ET LES EAUX DE SURFACE 64
3.10. LES EAUX USÉES, PLUVIALES ET DE DISTRIBUTION 67
3.11. LES DÉCHETS 69
3.12. LA FAUNE ET LA FLORE 70
3.13. L'ÊTRE HUMAIN 72
3.14. L'INTERACTION ENTRE CES FACTEURS 74

4. ANALYSE DU CHANTIER PAR DOMAINE 75

4.1. L'URBANISME ET LE PAYSAGE 75
4.2. LE PATRIMOINE 75
4.3. LES DOMAINES SOCIAL ET ÉCONOMIQUE 75
4.4. L'ÉNERGIE 75
4.5. LA MOBILITÉ 75
4.6. L'AIR / CLIMAT 76
4.7. L'ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE 76
4.8. LE SOL, LES EAUX SOUTERRAINES ET LES EAUX DE SURFACES 76
4.9. LES EAUX USÉES, PLUVIALES ET DE DISTRIBUTION 76
4.10. LA FAUNE ET LA FLORE 76
4.11. L'ÊTRE HUMAIN 76
4.12. LA GESTION DES DÉCHETS 77

5. DESCRIPTION DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT 77

6. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT D'INCIDENCES 78

7. ANNEXES 84

7.1. EXTRAIT DE L'INVENTAIRE LÉGAL 84

1. COORDONNÉES DE L'AUTEUR DU PRÉSENT RAPPORT

Olivier CHENU
Architecte (isasbl) Urbaniste (ulb)
Membre de la Chambre des Urbanistes de Belgique.
Rue Jonniaux, 16
B-1040 BRUXELLES

Tél.: 32/2/733.14.73
Courriel : chenu.olivier@skynet.be

Titulaire des diplômes suivants :

- D.E.S.[1] (anciennement « licence spéciale ») en urbanisme et aménagement du territoire à l'Université Libre de Bruxelles (1997)
- Études d'architecture, orientation art urbain, diplôme d'architecte à l'Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc à Saint-Gilles, stage d'architecte (1988)

Olivier CHENU srl est enregistré comme chargé d'évaluation des incidences « COBRACE-stationnement » auprès de Bruxelles-Environnement (n° enregistrement : 001479091).

Expérience en matière de rapport d'incidences : auteur de plus de 210 rapports d'incidences depuis 1993 pour des projets divers (permis de lotir, logements, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, projets mixtes, espaces publics, parkings).

L'auteur est donc un expert compétent au sens de l'article 175/16, alinéa 1er, 9°, du CoBAT.

Source photo de couverture : inventaire du patrimoine architectural

[1] Diplôme d'Études Spécialisées

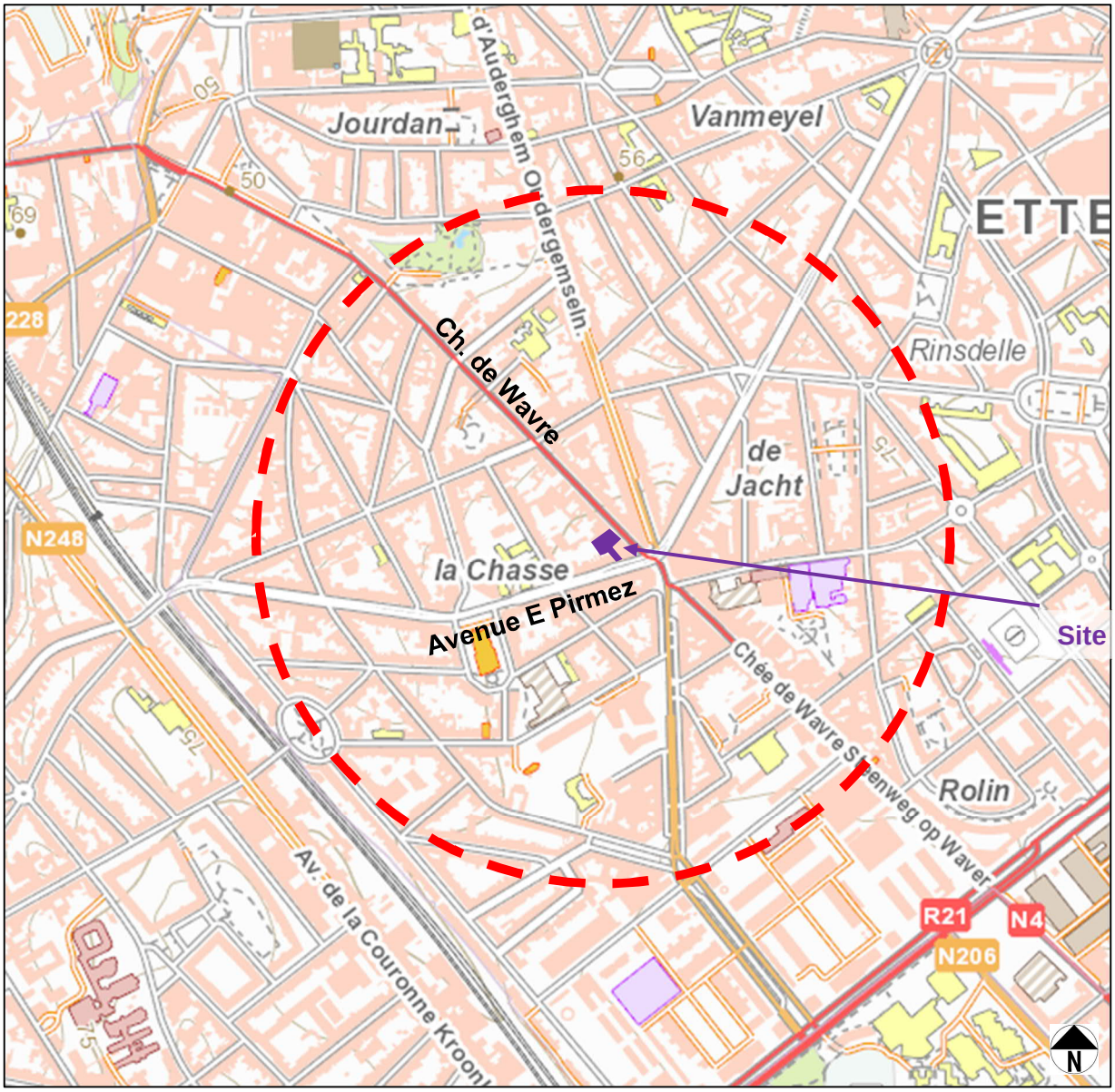
2. JUSTIFICATION DU PROJET, OBJECTIFS ET CALENDRIER

2.1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET

2.1.1. Objet et délimitation de la demande, fait générateur du rapport d'incidences

Le site est constitué d'un complexe de 3 bâtiments donnant sur deux artères : la chaussée de Wavre et l'avenue Eudore Pirmez à Etterbeek dans le quartier de La Chasse :

- Chaussée de Wavre n°649-651 : Albert Hall proprement dit comprenant les 3 salles de réception/bal/évènement ainsi que l'administration de l'établissement.
- Chaussée de Wavre n°653-655 : ancienne maison de commerce comprenant des locaux accessoires (salles de réunion, réserves, accès fournisseurs...).
- Avenue Eudore Pirmez n°9 : immeuble à appartements comprenant 4 appartements aux étages et un accès à l'Albert Hall au rez-de-chaussée.



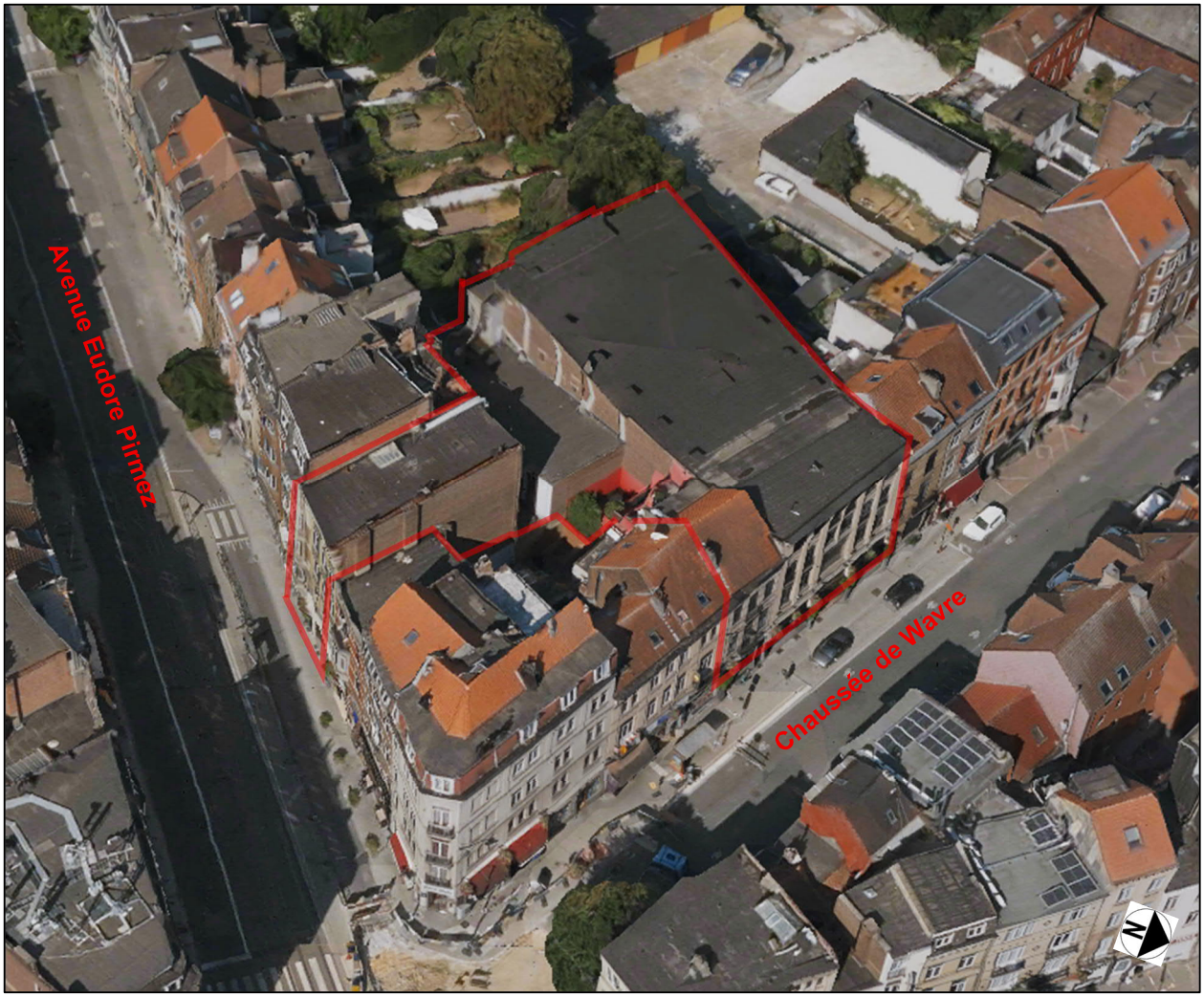
Localisation du site (en mauve)
Rayon de 500 mètres autour du site - (Source : IGN Topomapviewer – 1/10.000)



Chaussée de Wavre, n°653-655 et 649-651



Avenue Eudore Pirmez n°9



Délimitation visuelle du site (fond de plan : bing.maps, non daté).

Le complexe Albert Hall a été érigé en 1931-1932 et comportait alors un cinéma (salle Albert – 1.150 places) et une salle de bal (salle Roseland – 430 places). Aucun emplacement de parcage ni aire de livraison in situ n'était prévu.

Après une période d'inexploitation d'environ 30 ans, il a été transformé et réouvert en 1995. A cette occasion, le balcon de la salle de cinéma (salle Albert) a été transformé en salle autonome : salle Chaplin pour concerts, séminaires, et projection de cinéma. La salle de bal

Roseland et la parterre de la salle de cinéma (Albert) deviennent des salles d'évènements polyvalentes. D'autres transformations ont eu lieu à ce moment. Aucun permis de bâtir n'a été retrouvé dans les archives ; le demandeur désire donc régulariser.

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- La régularisation de travaux réalisés antérieurement à 1996 : transformation des salles, façade, fermeture d'un aéra, cage d'escalier, aménagement des caves, construction d'annexes, matériau de certains planchers, placement d'un ascenseur, amélioration de l'accessibilité PMR…
- Des modifications devant être apportées actuellement pour satisfaire à diverses normes :
    - Eléments techniques : conduits de ventilation.
    - Etablissement d'un local technique pour la salle Chaplin afin d'y placer un nouveau groupe de ventilation de 6.500 m³/h en vue de se conformer aux normes actuelles de ventilation.

Le site a une superficie de 935 m². La superficie de plancher hors projetée du complexe est de 3.610 m².

Le site ne comprend aucun emplacement de parcage (voitures, motos…).

Nécessité d'un rapport d'incidences

La réalisation d'un rapport d'incidences se justifie par l'application de l'article 175/15 du CoBAT[2] et de l'annexe B dudit Code :

- 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque:
    - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;

  Le projet autorisé étant le commerce:
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;]

Permis d'environnement

Le site bénéficie d'un permis d'environnement de classe 2 n°PE434PLP du 05/07/2017 octroyé à Helena Invest sa pour les installations classées suivantes :

Rubrique	Nature de l'installation	Capacité	Classe	Existant	Nouveau
40 A	chaudière au gaz	176 kW	3	X	
134 B	Salle de danse	2218 m² accessibles	2	X	
135	Salle de fête & spectacles	Salle Roseland (SS): 800m² - 362 places Salle Albert Hall (RDC): 500m² - 760 places Salle Chaplin (BALCON): 250m² - 240 places	2	X	

Extrait du PE PE435PLP, page 2

[2] Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le projet prévoit :

- l'installation d'une unité de ventilation (débit nominal de moins de 20.000m³/h : 6.500 m³/h – non classé),
- La régularisation du remplacement de l'ancienne chaudière par deux chaudières gaz à condensation en cascade de puissance maximale absorbée de 120 kW chacune, classe 3.
- L'adaptation de la capacité des salles :
    - Salle Roseland : 359 places.
    - Salle Albert : 600 places.
    - Salle Chaplin : 99 places.
    - Avec une capacité maximale globale de 800 places.

Le projet de mise aux normes n'entraine l'apparition d'aucune installation classée de classe 1B ou 1A ; en conséquence, le projet n'est pas mixte.

Une modification du permis d'environnement sera sollicitée.

Évaluation appropriée
Il n'y a aucune zone Natura 2000, réserve naturelle ou forestière à moins de 1,9 km kilomètre du site. Aucune évaluation appropriée Natura 2000 n'est donc nécessaire.

Divers
Sauf mention contraire, les photos du présent rapport ont été prises par l'auteur en mai 2026 et par après. Les sites web consultés l'ont été durant la même période.

Dans chaque chapitre :

- Le sous chapitre « Situation existante » explique la situation existante de fait (dont les mesures actuelles) et la situation existante de droit.
- Les incidences étudiées sont exposées dans le chapitre « Situation projetée »sont :
    - celles du complexe tel qu'il existe actuellement car il s'agit d'une régularisation (principales modifications).
    - celles découlant de ce qui est nouvellement prévu (groupe de ventilation),
    - et celles découlant des mesures d'améliorations visant à satisfaire aux normes actuelles.

2.1.2. L'objet de la demande de permis d'urbanisme – description succincte du projet

De manière plus précise, la présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- La régularisation de travaux réalisés antérieurement à 1996 :
  Albert Hall - n°649-651 et n°9 de l'avenue Pirmez.
    - Modification de la façade sur la chaussée de Wavre et avenue E. Pirmez.
    - Modifications des salles Chaplin et Albert.
    - Modification d'une cour/aéra : placement d'une toiture et surélévation du mur mitoyen à l'arrière.
    - Modification d'une cage d'escalier et des caves (Pirmez 9).

  Maison de commerce – n° 653-655
    - Construction d'annexes à l'arrière.
    - Modification mineure de la façade.
    - Nouveau plancher en béton.
    - Nouvelles circulations.

- Modification à l'Albert Hall :
  Des modifications devant être apportées actuellement pour satisfaire à diverses normes :

- o Eléments techniques : prises/rejets d'air à modifier.
- o Nouveau local technique dans la salle Chaplin pour y placer un nouveau groupe de ventilation de 6.500 m³/h en vue de se conformer aux normes actuelles de ventilation.

La note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme décrit plus en détail le projet. Une note technique acoustique jointe à la demande de permis d'environnement décrit également plus en détail le projet.

2.1.3. Historique des permis d'urbanisme

Les constructions ont été érigée sur base de permis de bâtir délivrés en 1933 mais les bâtiment n'ont pas été érigés en respectant totalement les permis délivrés :

- Chaussée de Wavre n°653-655 : demande de permis de bâtir en 1911 pour une maison de commerce.
- Chaussée de Wavre n°659-651 : permis de bâtir en 1932.
- Avenue Eudore Pirmez n°9 : permis de bâtir en 1932.

2.1.4. Intervenants

Le demandeur du permis est la société BC Management Services srl.
Le propriétaire du site est BC Management Services srl.
L'architecte est le bureau Modul*XL*.
La stabilité est gérée par le bureau Forme & Structure srl
Les techniques spéciales sont prises en charge par le bureau EWA engineering srl.
L'acousticien est le bureau ASM.
Le coordinateur sécurité est le bureau Mommaerts Safety

2.1.5. Calendrier

- Le demandeur espère obtenir le permis d'urbanisme pour le premier trimestre 2027.
- Les travaux, d'une durée estimée de 4 mois, seraient entamés dans la foulée en une seule phase.

2.2. JUSTIFICATION/OBJECTIFS DU PROJET ET DE LA DEMANDE

Dans le but de poursuivre l'exploitation, l'intention du demandeur est d'adapter le site aux normes actuelles de sécurité, d'acoustique et de ventilation ainsi que de régulariser divers travaux qui avaient été réalisés sans qu'une autorisation ait été retrouvée dans les archives.

3. ANALYSE DU PROJET PAR DOMAINE

3.1. L'URBANISME, LE PAYSAGE

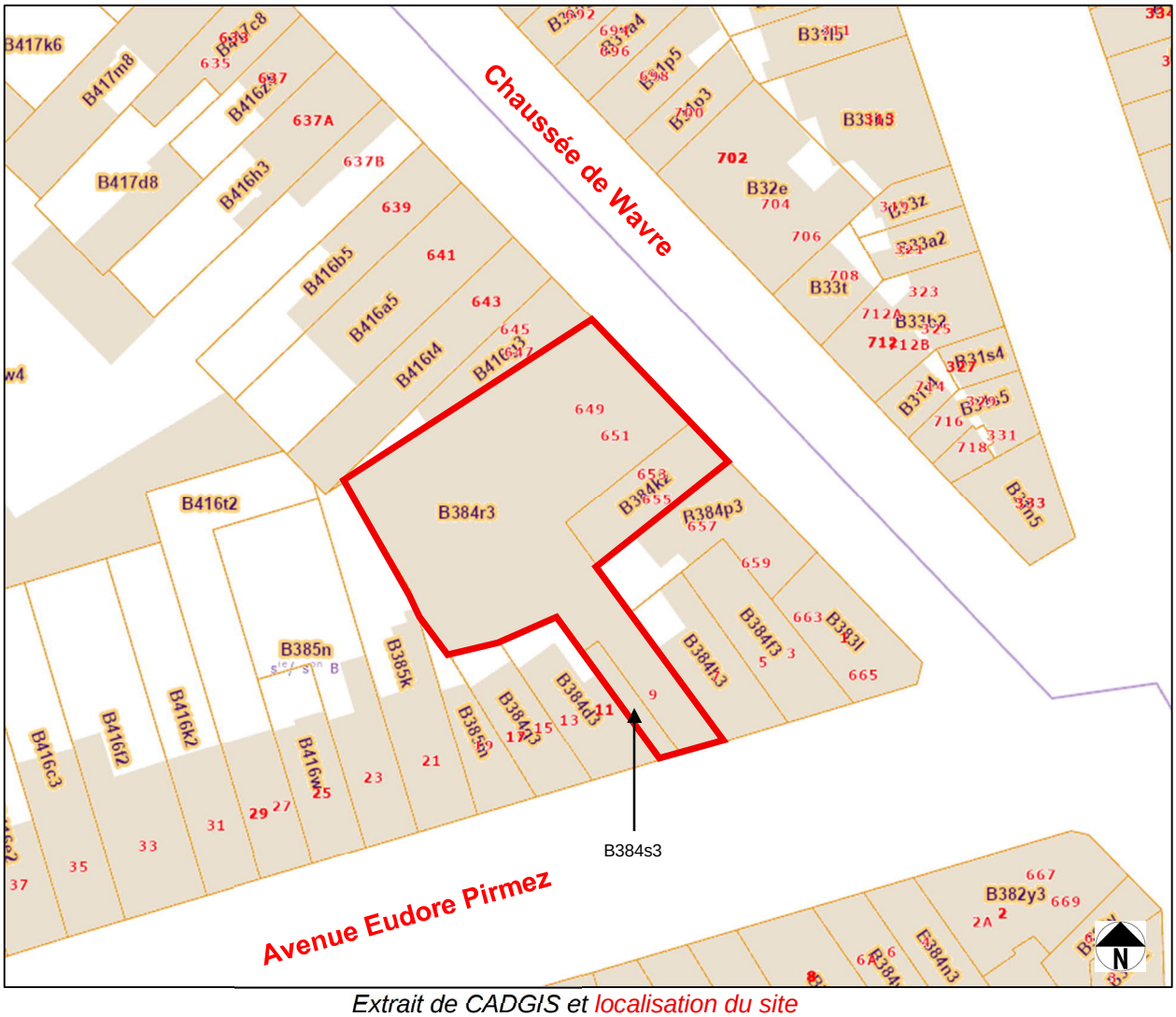
3.1.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines et les premiers fronts bâtis. Pour certains aspects, le quartier au sens large.

3.1.2. Situation existante de droit – Situation planologique

3.1.2.1. Situation cadastrale

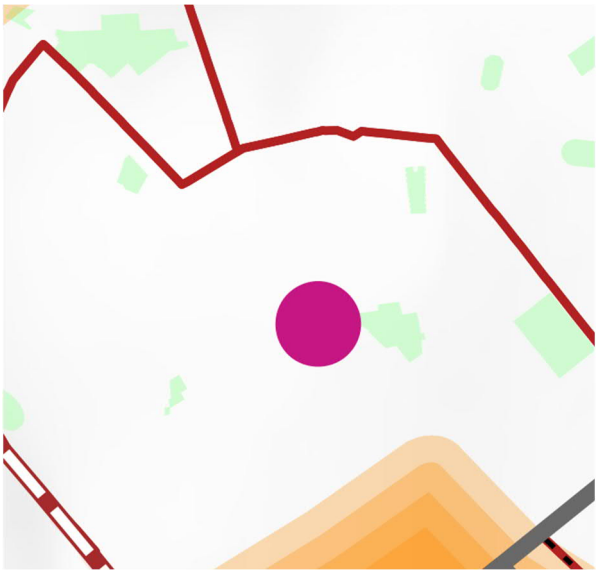
Le site est constitué des trois parcelles cadastrales de la section B de la 3ème division de la commune d'Etterbeek : 384r3, 384k2 et 384s3.



Extrait de CADGIS et localisation du site

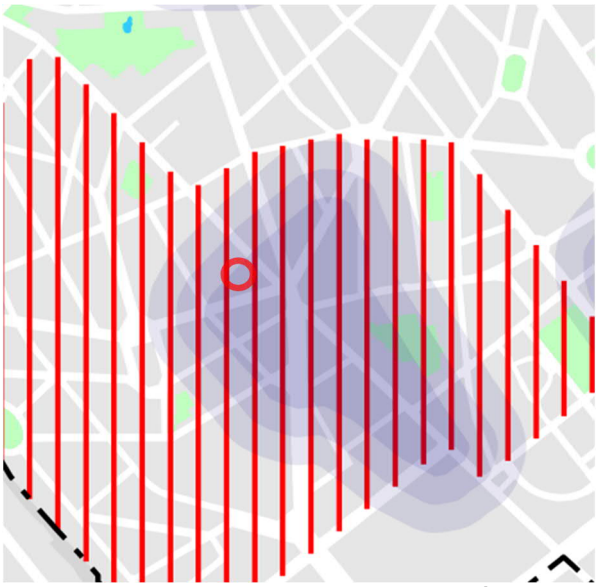
3.1.2.2. PRDD (A.G. 18/07/2018)

(Sans valeur réglementaire)
Concernant le site et les biens voisins, les cartes générales du PRDD mentionnent les éléments suivants :

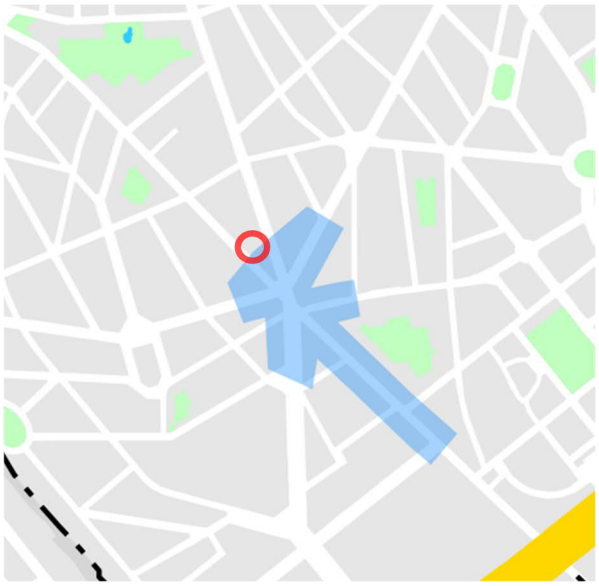


Carte n°1 du PPRD : Armature spatiale et vision pour Bruxelles

- La carte générale n°1 (Armature spatiale et vision pour Bruxelles) reprend le site à proximité directe d'un centre de quartier (La Chasse).
- La carte générale n° 2 (Grandes ressources foncières) ne mentionne rien concernant le site ou ses alentours proches.
- La carte générale n°3 (Maillages vert et bleu) n'indique rien concernant le site ou les îlots voisins.
- La carte générale n°4 (Espace public et rénovation urbaine) reprend le site dans un noyau d'identité locale existant et dans une zone de revitalisation urbaine 2016.
- La carte générale n°5 (Développement économique) reprend le site dans un liseré de noyau commercial.

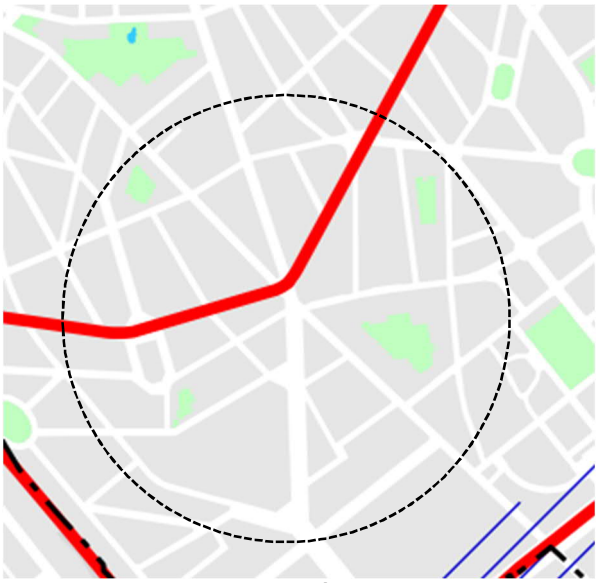


Carte n°4 du PPRD : Espace public et rénovation urbaine

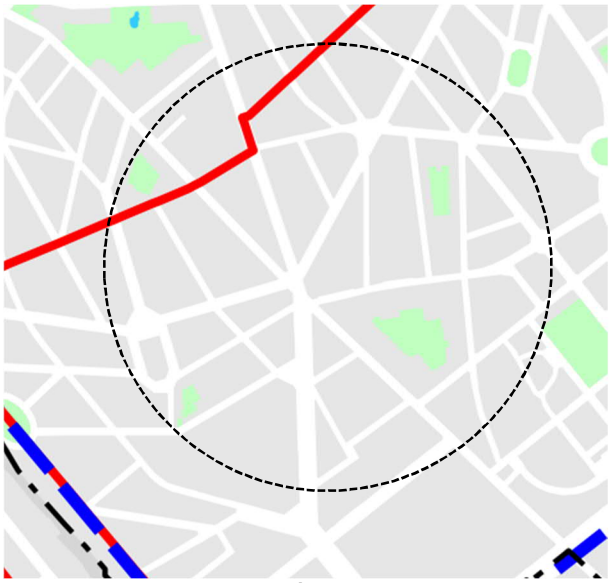


Carte n°5 du PPRD :Développement économique

- La carte générale n°6 (Réseaux structurants de mobilité) reprend le site le long d'un ligne de transport en commun de haute capacité existante (ligne de tram STIB 81).
- La carte générale n°7 (Réseau cyclable) indique un ICR (itinéraire cyclable régional) et des RER vélos à proximité du site.



Carte n°6 du PPRD : Réseau structurant de mobilité et rayon de 500 mètres autour du site



Carte n°7 du PRDD (Réseau cyclable) et rayon de 500 mètres autour du site

Nous ne constatons donc aucune incompatibilité entre le projet et le PRDD.

3.1.2.3. Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. 03/05/2001)

Le 23 décembre 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé un arrêté ouvrant formellement la procédure de modification du PRAS ; cet arrêté n'a pas d'effet sur les affectations autorisables actuellement.

La dernière modification (A.G. 24/03/2018) concerne la ligne de métro nord ; le site n'est pas concerné. La modification de 2013 (dite « PRAS démographique ») ne concerne pas le site ni ses alentours proches d'un point vue graphique. Aussi, ce sont les cartes de 2001 issues du Moniteur Belge qui sont présentées.



Carte n°1 de la situation existante de fait (4/6). Localisation du site en bleu



Carte n°2 de la situation existante de droit (4/6). Localisation du site en bleu

La carte n° 1 reprend la plus grande part du site en activité prédominante par immeuble «équipement d'intérêt collectif ou de service public» ce qui ne correspond pas à la destination de l'époque. Pour le reste, il est repris en mixité globale par îlot faible et avec un noyau commercial le long de l'avenue Eudore Pirmez. L'intérieur d'îlot est mentionné comme étant peu verdurisé ce qui est toujours le cas actuellement.

La carte n° 2 mentionne le PPAS en vigueur sur le site : « *Plan particulier d'affection du sol: BLOC 600 ppa relatif à la partie de l'ilot 600 longeant la chaussée de Wavre, l'avenue Pirmez,*

les rues de Chambéry et Baucq ». Ce PPAS est toujours en vigueur sous réserve des abrogations implicites du PRAS.

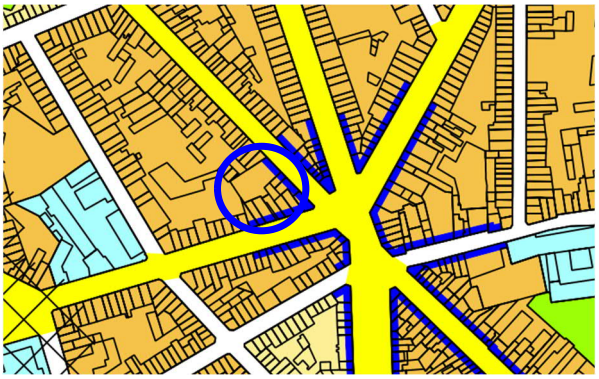
La carte n°3 reprend le site en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial. Dans cette zone, les commerces sont autorisables au-delà de 2.500 m² par immeuble à l'une des conditions suivante :

> L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
>
> **1°** le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
> **2°** cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

S'agissant de la régularisation d'une situation établie depuis l'origine (à l'origine : salle de cinéma et salle de bal ; actuellement : salles d'évènement polyvalentes, salles de concert…), il est à noter que les éventuels changements d'utilisations sont préexistants à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

En ce qui concerne le n°653-655 de la chaussée de Wavre, le permis de bâtir de 1911 indique une destination de « maison de commerce » concernant l'entièreté de l'immeuble. La présente demande de permis ne concernant pas la destination de ce bâtiment, elle est donc conservée.

Le PPAS autorise effectivement du commerce au rez-de-chaussée du n°9 de l'avenue Eudore Pirmez et il autorisé également du commerce dans l'entièreté du bâtiment principal (voir le point 3.1.2.5. PPAS à ce sujet).



Carte n° 3 : affectation (3/6)
Localisation du site en bleu

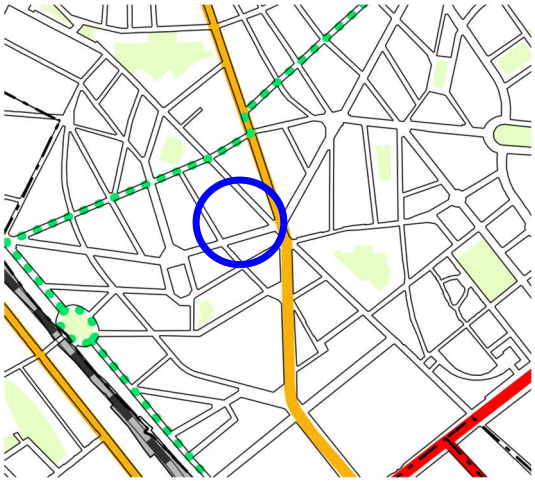
Sans objet en ce qui concerne le commerce et l'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Carte n°4 des superficies de bureaux admissibles par maille et par type de zone.

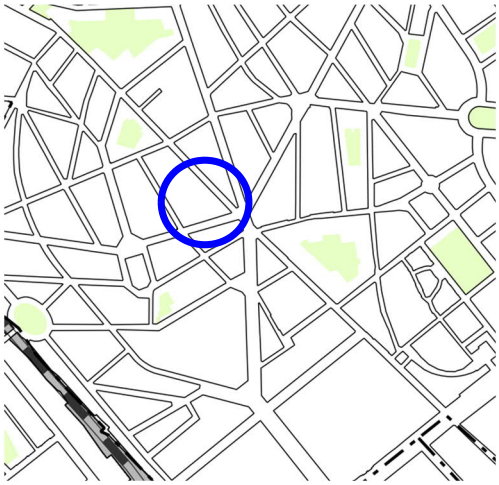
Le continuité du logement n'est pas assurée chaussée de Wavre mais le PPAS, antérieur au PRAS autorise cette situation pour le n°649-651 et la destination commerciale est antérieure au PRAS comme c'est le cas pour la destination du n°653-655 (entièrement en « maison de commerce ») qui est licite et reste inchangée.

En ce qui concerne la carte n°4, elle ne concerne ni les commerces ni les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les cartes n° 5 et 6 ne mentionnent rien de particulier concernant le site.



Carte n°5 " Voies de communications : voiries " et localisation du site.



Carte n°6 " Voies de communications : transports en commun " et localisation du site.

3.1.2.4. Plan Communal de Développement :

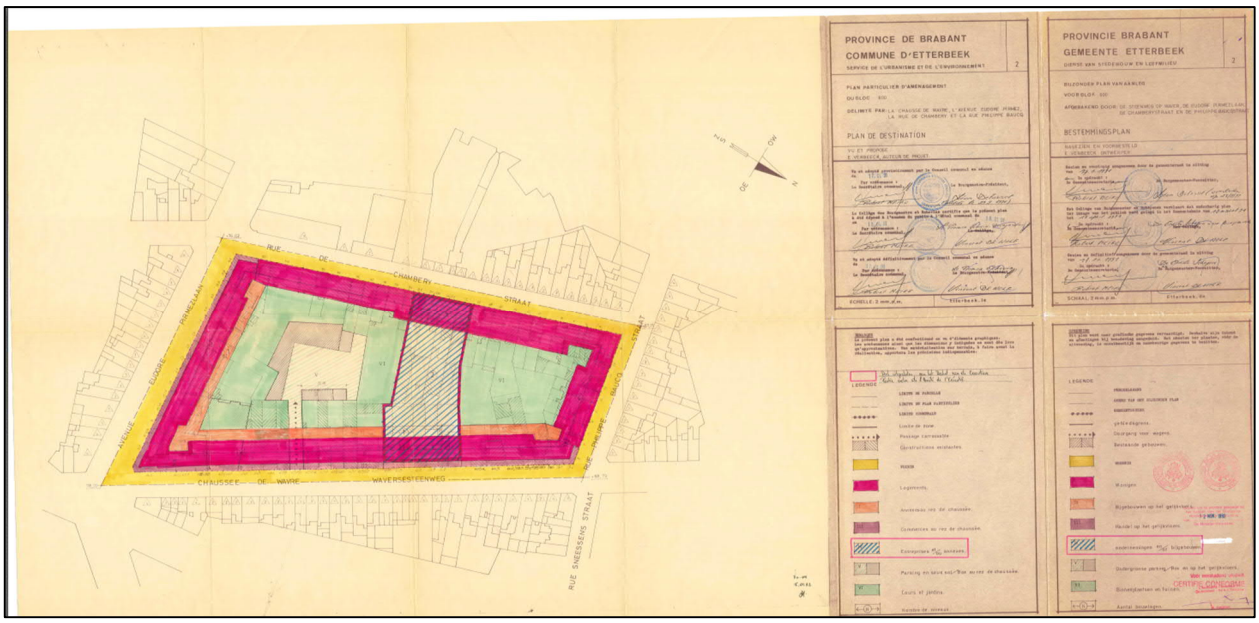
(Sans valeur réglementaire) -
La Commune dispose d'un plan communal de développement (A.G. 01/06/2006). Nous en retenons les éléments suivants :

- Nécessité de renforcer les noyaux commerciaux existants en y orientant les nouveaux commerces afin de favoriser la concentration et le pouvoir d'attractivité des noyaux.
- Le développement de nouvelles activités ne peut que se baser sur la réutilisation de bâtiments existants. La mixité reste un atout important à Etterbeek, qu'il convient de préserver, tout en veillant au respect de la fonction résidentielle.

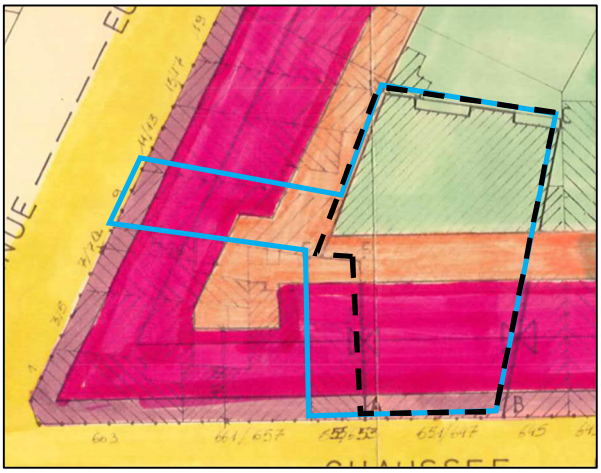
Nous ne constatons donc aucune incompatibilité entre le projet et ces éléments.

3.1.2.5. Plan Particulier d'Affectation du Sol

Le PPAS du « *Bloc 600 délimité par la chaussée de Wavre, l'avenue Eudore Pirmez, la rue de Chambéry et la rue Philippe Baucq* » (A.E. 12/11/1992) a remplacé le PPAS approuvé par A.R. du 07/02/1978 et est en vigueur sur le site sous réserve des abrogations implicites du PRAS.



PPAS du « Bloc 600 délimité par la chaussée de Wavre, l'avenue Eudore Pirmez, la rue de Chambéry et la rue Philippe Baucq » : plan de destination



PPAS du « Bloc 600 délimité par la chaussée de Wavre, l'avenue Eudore Pirmez, la rue de Chambéry et la rue Philippe Baucq » : détail du plan de destination concernant le site

Une partie du site bénéficie d'une prescription particulière :

PRESCRIPTION SPÉCIALE POUR LE BÂTIMENT DÉLIMITÉ PAR LES LETTRES ABCDEF

(Remarque générale pour l'ensemble des zones ci-avant : zones I, II, III, VI)

Vu le caractère particulier du bâtiment Roseland/Albert Hall, délimité par les lettres ABCDEF, sis au 647/651 chaussée de Wavre, il pourra être affecté, en cas de rénovation à des activités de bureaux, de commerces, d'entreprises et/ou socio-culturelles.

Extrait des prescriptions telles que disponibles sur le site web de la Commune d'Etterbeek

Au sujet de l'affectation :

- La zone ABCDEF est surlignée en traits tireté noir sur le plan ci-dessus. Le PPAS précise que cette zone peut être affectée à du commerce.
- En ce qui concerne le n°653-655 de la chaussée de Wavre, le permis de bâtir de 1911 indique une destination de « maison de commerce » concernant l'entièreté de l'immeuble. La présente demande de permis ne concernant pas la destination de ce bâtiment, elle est donc conservée. L'application de la prescription 0.9 du PRAS permet l'augmentation de superficie de plancher.
- En ce qui concerne n°9 de l'avenue Eudore Pirmez, le PPAS prévoit une zone de « logement » avec une zone de « Commerce au rez-de-chaussée » et une « zone d'annexes au rez-de-chaussée ».

Les dérogations éventuelles sont traitées au chapitre « Situation projetée ».

3.1.2.6. Permis de lotir

Il n'y a pas de permis de lotir en vigueur sur le site.

3.1.2.7. Règlements

Les règlements en vigueur sont les suivants :

- Les titres I à IV et VI à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme approuvés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21/11/2006 (ci-après : RRU). Le titre V a été abrogé (et remplacé par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments).
- L'ancien Règlement sur les bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles pour les articles restant d'application (titre XIII) (ci-après : RBA).
- Le règlement général sur les bâtisses de la commune (16/01/1948) pour les articles non abrogés par le(s) RRU et l'ancien RBA. Il est prévu que ce règlement communal soit totalement abrogé lors de l'entrée en vigueur du nouveau RRU (article 348 de l'ordonnance du 30/11/2017).
- Règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales

Il faut noter que, s'agissant d'un bâtiment existant, certains articles de ces règlements ne sont pas applicables.

Il est prévu que ces règlements sur les bâtisses communaux soient totalement abrogés lors de l'entrée en vigueur du futur RRU (article 348 de l'ordonnance du 30/11/2017).

Les dérogations éventuelles sont traitées au chapitre « Situation projetée ».

3.1.2.8. Plan d'alignement

Pour mémoire car le PPAS en vigueur défini l'alignement. Par ailleurs, la présente demande de permis ne prévoit aucune modification d'implantation à l'alignement.

3.1.2.9. Permis d'urbanisme délivrés et valides mais non encore réalisés

Néant concernant le site.

3.1.2.10. Certificats d'urbanisme

Néant concernant le site.

3.1.2.11. Servitudes

Le demandeur déclare que son titre de propriété ne mentionne aucune servitude.

3.1.2.12. Contrat de quartier (durable), CRU…

Le site est dans le contrat de quartier « Chasse-Gray (2014-2018) ; il n'y avait pas de projet particulier concernant le site ou concernant l'îlot dans lequel se trouve le site ou concernant les voiries qui qui longent cet îlot.

3.1.2.13. Divers

- Périmètre de préemption : néant.
- Inventaire des sites industriels désaffectés : néant
- Plan d'expropriation, arrêté d'expropriation : néant.
- Bâtiments déclarés insalubres : néant.
- Zones Natura 2000, réserves naturelles et forestières : néant à moins de 1,9 km du site.
- Servitudes aériennes : sans objet dans le cadre du présent projet.
- Chemins et sentiers vicinaux : néant.
- Loi sur la police des chemins de fer (27/04/2018) : sans objet dans le cadre du présent projet

3.1.2.14. Statut administratif des voiries

La chaussée de Wavre est régionale.
L'avenue Eudore Pirmez est également régionale.

3.1.3. Situation existante de fait

3.1.3.1. Description du site

Le complexe « Albert Hall » est constitué de trois bâtiments étroitement imbriqués de telle sorte qu'ils ne sont en aucun cas séparables. Seuls les logements des étages du bâtiment de l'avenue E. Pirmez sont indépendants de la partie commerciale bien qu'il existe une connexion au niveau du rez-de-chaussée[3]. Les logements disposent de leur propre entrée sur l'avenue.

[3] Rez-de-chaussée par rapport à la chaussée de Wavre et niveau -1 par rapport à l'avenue E. Pirmez.



Photo aérienne (source : Brugis 2024 - Nord-Sud) - délimitation du site



Façade du n°649-651



Façade du n°653-655



Avenue Eudore Pirmez



Avenue Eudore Pirmez n°9



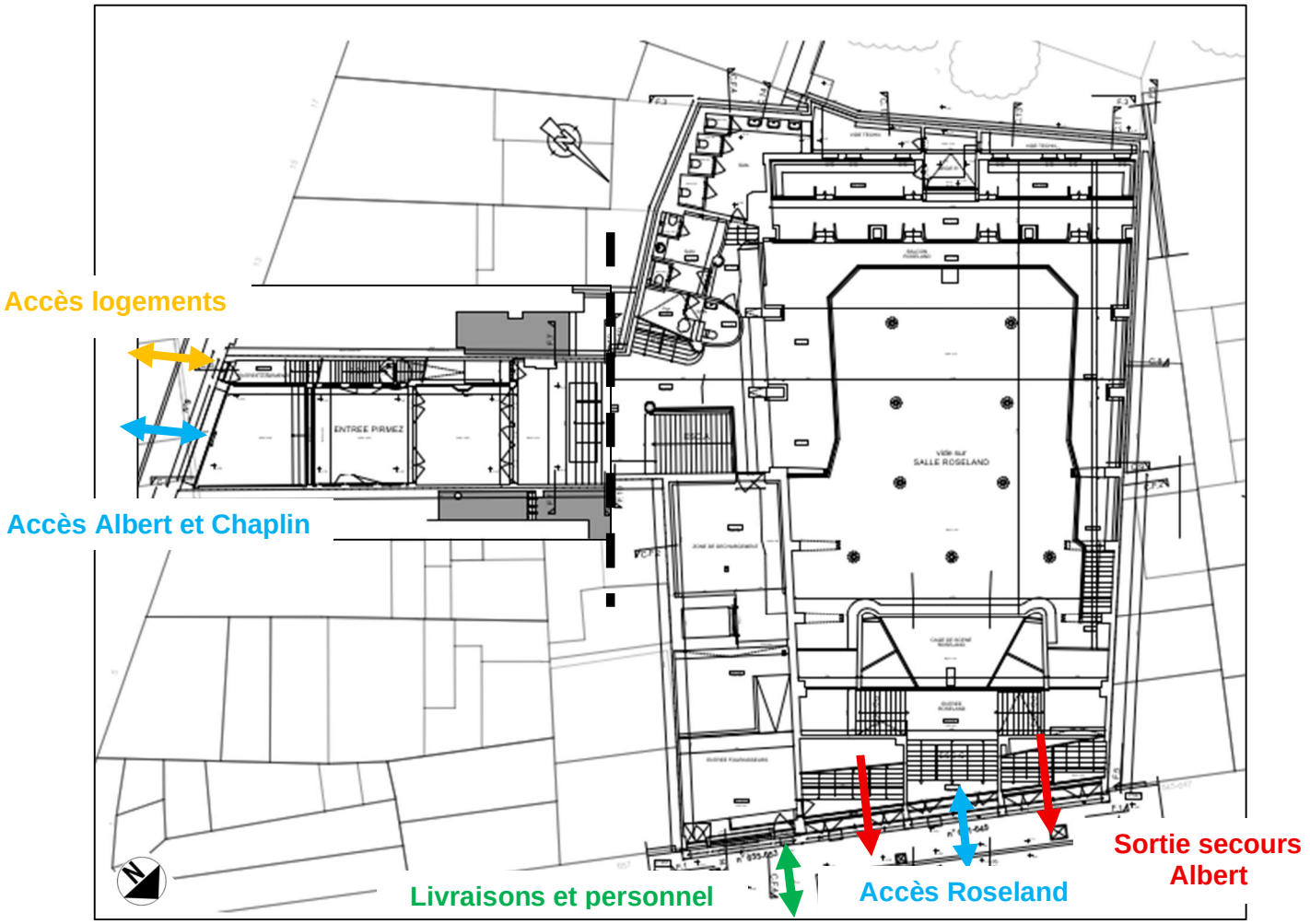
Vue aérienne du site (source : bing.maps, non daté)

Description des locaux

Il y a un étage de différence entre l'accès sur la chaussée de Wavre et celui sur l'avenue Eudore Pirmez. Au sujet des calculs de superficie de planchers et des plans, le niveau « rez-de-chaussée » a été fixé à l'accès sur la chaussée de telle sorte que l'accès sur l'avenue E. Pirmez est comptabilisé au premier étage.

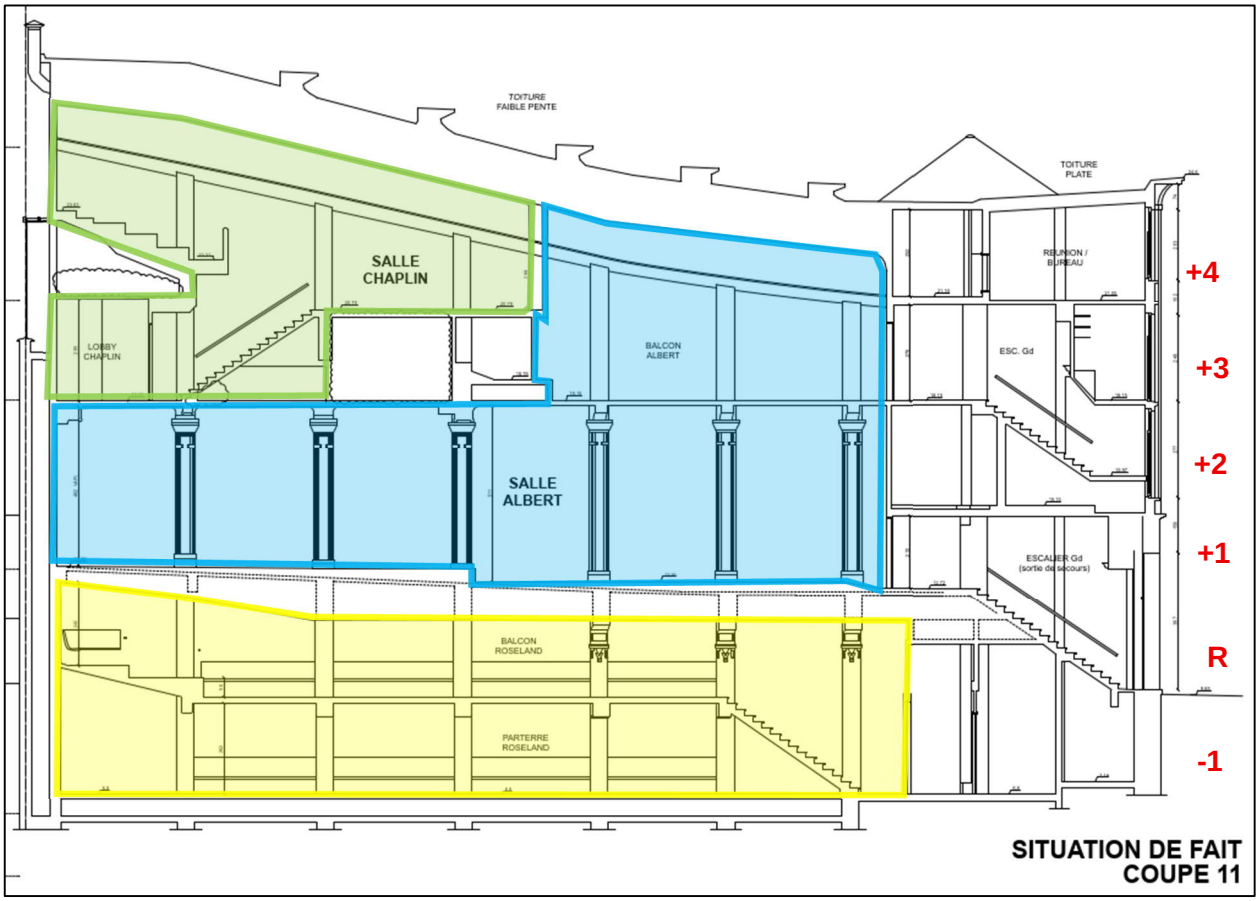
Le complexe comprend principalement trois salles :
- Salle Roseland aux niveaux -1 et R (balcon),
- Salle Albert aux niveaux R+1 et R+3 (balcon),
- Salle Chaplin aux niveaux R+3 (lobby) et R+4.

Les accès sont les suivants :



Plan de la situation existante de fait. Accès : plan R (accès chaussée de Wavre) et plan R+1 (accès Pirmez)

Le site comprend également deux salles de réunion qui sont généralement louées aux organisateurs d'évènements.



Plan de la situation existante de fait - Coupe 13



Salle Roseland (vue prise du balcon)



Salle Roseland (source : https://www.albert-hall.com)



Salle Albert



Salle Albert (source : https://www.albert-hall.com)


Salle Chaplin



Salle Chaplin (source : https://www.albert-hall.com)

En outre le complexe comprend :

- Des locaux administratifs et des salles de réunions situés dans l'aile à rue le long de la chaussée de Wavre (bâtiments 649-651 et 649-651) ; R+2, R+3 et R+4.
- Des sanitaires pour chaque salle et pour les locaux administratifs.
- Des locaux pour livraisons au n°649-651 ; accès au R et R+1, avec monte-charge.
- Des locaux annexes aux salles telles que cuisines de réchauffe et local pour les entreprises de catering, sanitaires, réserve de matériel, 2 vestiaires…
- Des locaux techniques : chaufferie, locaux ventilation…


Locaux administratifs


Rez du n°649-651 : accès personnel et livraisons


Chaufferie (R+2) au n°649-651


Ventilation sous la salle Chaplin (au n°649-651)

Techniques

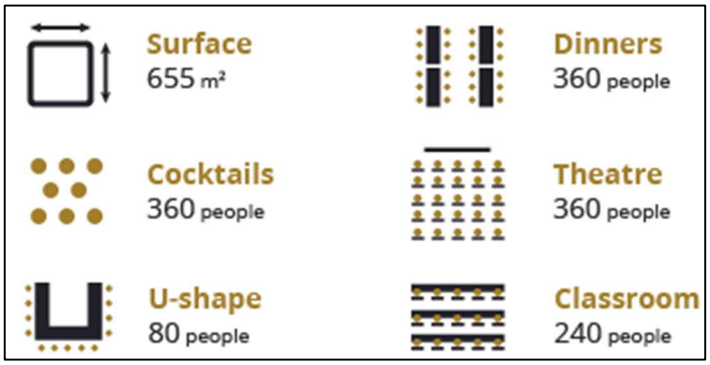
D'un point de vue technique :
- Le bâtiment est chauffé par deux chaudières au gaz à condensation situées dans le local technique R+2 (n°649-651) et par une chaudière au gaz à condensation pour les bureaux (n°653-655 au R+2).
- Les salles Roseland et Albert disposent chacune de leur propre groupe de ventilation.
- Il n'y a aucun bassin d'orage ni aucune citerne pour récupération des eaux pluviales.
- Le rejet à l'égout se fait chaussée de Wavre et avenue Eudore Pirmez.
- Il n'y a aucune machine de climatisation ou PAC.
- Il n'y a pas de cabine haute tension.

Fonctionnement de l'établissement

Comme mentionné plus haut, le nombre de clients sur place est limité comme suit (il s'agit donc bien de capacité maximales):
- Salle Roseland : 359 places.
- Salle Albert : 600 places.
- Salle Chaplin : 99 places.
- Avec une capacité maximale globale de 800 places.

De manière pratique, la capacité est la suivante :
- En semaine : de 300 à 450 personnes
- Le WE : de 100 à 250 personnes.

La capacité dépend du type d'évènement et de la disposition du mobilier (sièges, tables, bar...) ou de leur absence, du besoin de danser… A titre d'exemple, les capacités maximales de la salle Roseland sont les suivantes :



Capacités maximales de la salle Roseland en fonction du type d'évènement (source : https://www.albert-hall.com)

Le PE actuellement valide limite à des conférences et des évènement de sociétés. Il n'y a pas d'activité de théâtre. Cela peut être :
- Des conférences, des séminaires avec ou sans walking dinner.
- Des diners.
- Des tournées promotionnelles.
- Des bals.
- Des événements avec concert de musique.
- Des cours de danse.

Certains évènement sont réguliers :
- Cours de danse organisés par des écoles de danse ne disposant pas de locaux ad hoc.

Les horaires type sont les suivants :
- Conférence suivie d'un walking dinner. Arrivée au plus tôt vers 8h ou en début d'après-midi et départ vers 22h.

- Soirée danse, gala, spectacle, seated dinner,…. 19h-02h. Deux à trois soirées autorisées jusqu'à 4h par an.

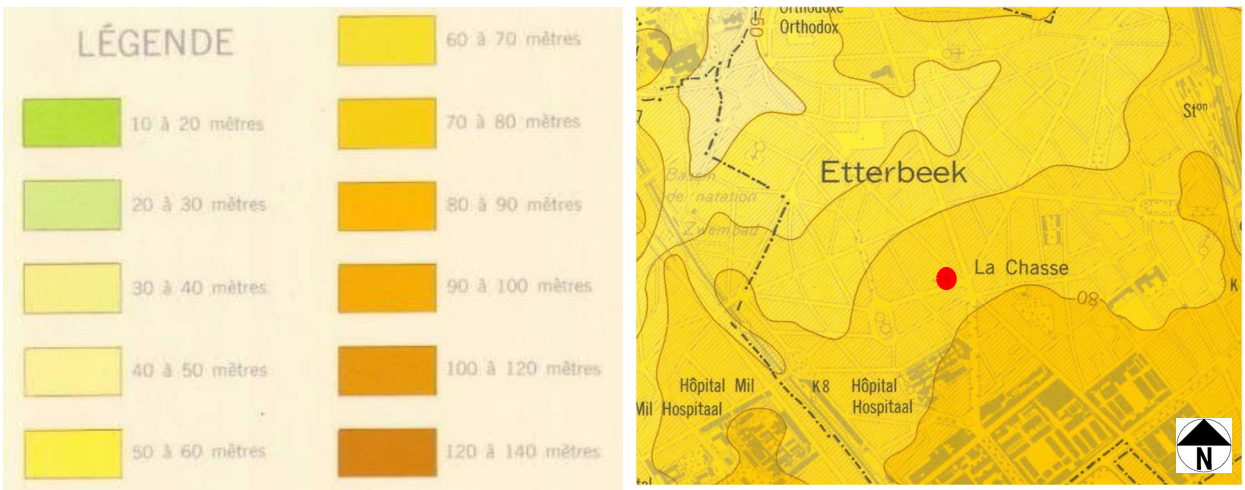
L'établissement est fermé du 15/07 au 15/08.
Le nombre moyen d'évènements par an est de 100 à 150 par an soit 2 à 3 par semaine.
L'Albert Hall n'assure pas le catering. Lors d'un évènement, une société extérieure assure ce service. L'Albert Hall met à disposition deux cuisines de réchauffe.
Les livraisons (catering, décors...) sont imposées entre 7h et 20h et elles sont discutées avec les intervenants pour éviter les heures de pointe. L'aire de livraison située en face du site sur la chaussée de Wavre est réservée auprès de la Commune.
Le personnel s'élève à 3 équivalents temps plein.



Vue aérienne du site (source : bing.maps, non daté)

3.1.3.2. Grandes dimensions du site et relief

Le site se trouve en haut du flanc sud-est de la vallée du Maelbeek.



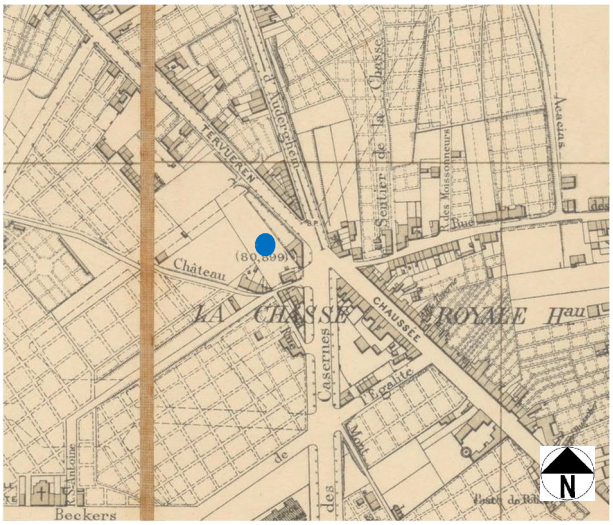
Localisation du site par rapport au relief des environs

Bref historique du site et du quartier

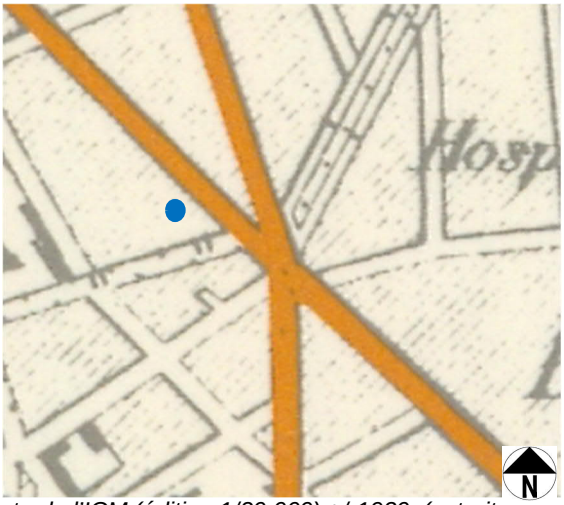
La Chasse est un quartier emblématique de la Commune d'Etterbeek ; son nom apparait sur les cartes dès le XIXème siècle. Il est matérialisé par la chaussée de Wavre et son noyau commercial. Le grand carrefour proche du site est un point de repère important à Etterbeek et sur le parcours de la chaussée.



Carte topographique et hypsométrique de Bruxelles et de ses environs - +/- 1858 (extrait agrandi) et localisation du site en bleu



Carte de 1894 (Source : Agatha) et localisation du site en bleu

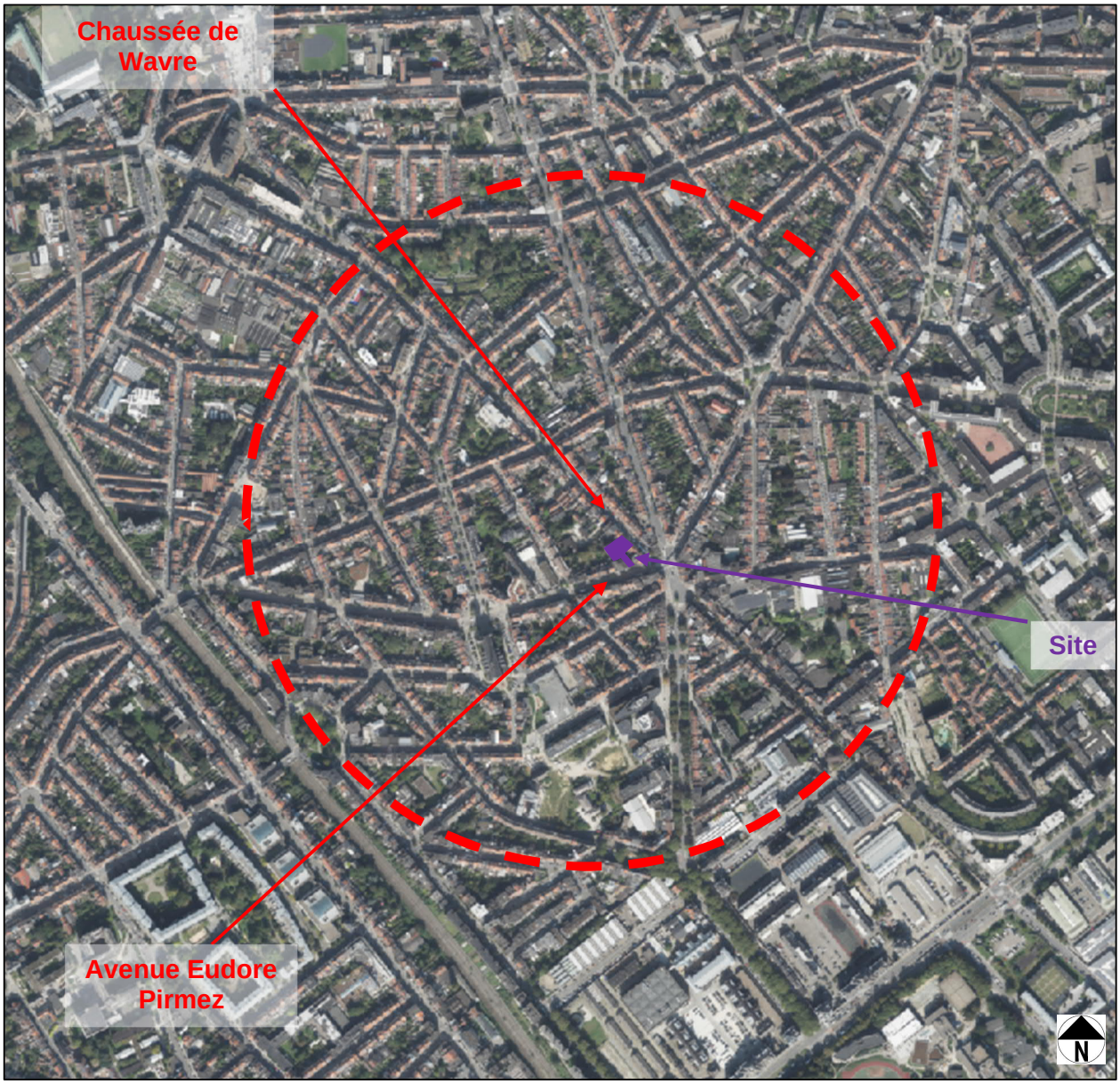


Carte de l'ICM (édition 1/20.000) +/-1930 (extrait agrandi) et limites du site en bleu

Dans les années 1930, tout le quartier est urbanisé. La chaussée comprenait de nombreux cinémas aujourd'hui démolis ou transformés.

3.1.3.3. Description des environs - morphologie du quartier

Les alentours se sont développé fin XIXème et surtout au début du 20ème siècle. Le bâti est mitoyen, sans de recul. Certains intérieur d'îlot sont occupés des de nombreuses constructions (extension de commerces, ateliers, garages…). La maison unifamiliale, le petit immeuble à appartements et la maison de rapport dominent.



Localisation du site (en mauve) - Rayon de 500 mètres autour du site - (Source : BruGIS – orthophotoplan 2024 Est-Ouest)

3.1.3.4. Rapport avec les parcelles voisines

Chaussée de Wavre n°645
Maison unifamiliale sur une parcelle exigüe. Emprise de 100% tout comme la maison voisine (n°643)



Chaussée de Wavre n°645: façade à rue



Chaussée de Wavre n°645 (orthophotoplan et cadastre - source : BruGIS)





Chaussée de Wavre n°645 et n°643 : vues depuis la toiture du site

Chaussée de Wavre n°657-659



Ensemble de maisons de rapport R+2+toitures à deux versants avec deux commerces au rez-de-chaussée (horeca et alimentation).

Chaussée de Wavre n°657-659 ; façade à rue

Avenue Eudore Pirmez 7
Maison de rapport avec salon de coiffure au rez-de-chaussée.





Avenue Eudore Pirmez n°11-13 et 15/17

Immeuble à appartements R+4+mansard avec commerce au rez-de-chaussée (retouche – couturier et salon-lavoir)



Vues des façades à rue



Vue aérienne arrière (source : bingmaps.com)

Avenue Eudore Pirmez n°19 à 29

Maisons unifamiliales dont les jardins sont mitoyens au site ou en sont proches.



Vue depuis la toiture du site

3.1.4. Situation future prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.1.5. Situation projetée

Utilisation du site

Par rapport à la situation existante de droit, la salle de cinéma (1.150 places) est transformée en deux salles pour évènements. Le cinéma provoquait un afflux massif et régulier de personnes lors des séances. La nouvelle utilisation en deux salles accueille moins de personnes et à un rythme plus variable étant donné la variété d'évènements ; en outre, les salles Albert et Chaplin ne sont pas utilisées à même temps ce qui réduit encore l'intensité de l'affluence. En ce qui concerne la salle de bal (Roseland), elle pourra toujours être utilisée comme telle mais d'autres activités y prendront place sans nécessairement avoir de musique et sans que cela se passe nécessairement en soirée. La capacité prévue actuellement est réduite par rapport à celle autorisée.

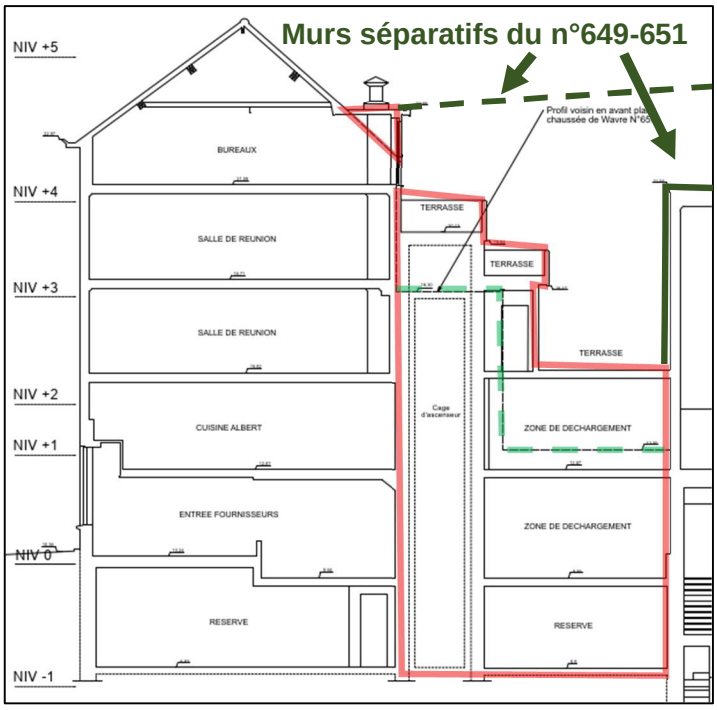
Implantation et gabarit des constructions

Par rapport à la situation existante de droit, les éléments principaux à régulariser sont les suivant :

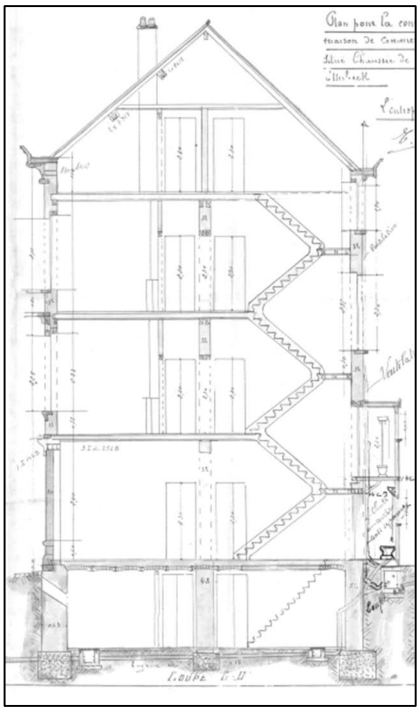
1. Construction d'annexes (chaussée de Wavre 653-655) pour assurer le bon fonctionnement des salles d'évènements.
2. Conduits de hotte en façade arrière et en toiture (avenue E. Pirmez n°9).
3. Une cour (aéra) a été couverte avec rehausse des murs mitoyens pour en faire une gaine technique (chaussée de Wavre 649-651).
4. Forme de la toiture pentue plutôt que plate (chaussée de Wavre 649-651).
5. Deux conduits d'air pour la ventilation de la salle Chaplin (façade arrière de la chaussée de Wavre 649-651) seront remplacés par une grille en façade arrière et un nouveau rejet d'air sera placé en toiture.

Par rapport à la situation existante de fait, rien ne change hormis deux conduits d'air dont question au point 5 ci-dessus.

Au sujet du point 1, cette augmentation de la volumétrie, établie après 1996 et avant 2004[4], mène à un taux d'emprise de 100%. Etant donné la volumétrie des constructions des propriétés voisines, une cour à cet endroit serait très encaissée et peu utile pour une maison de commerce. Ces annexes n'ont aucune incidence négative vis-à-vis de l'Albert Hall (n°649-651) étant donné la hauteur du mur séparatif. En ce qui concerne l'autre voisin (n°657), les annexes à régulariser sont plus hautes que les annexes voisines mais on ne peut parler de privation d'ensoleillement étant donné la taille du mur séparatif arrière et latéral du n°649-651 (en vert foncé sur l'illustration ci-dessous. En effet, étant donnée l'orientation, les annexes à régulariser ne pourraient porter de l'ombre sur le n°657 qu'en début d'après-midi mais très rapidement l'ombre du n°649-651 couvre les n°653-655 et 657.



Chaussée de Wavre 653-655
Situation existant de fait à régulariser en rouge



Chaussée de Wavre 653-655
Situation existante de droit



Photo aérienne (source : Google Earth – non daté) : annexes à régulariser

[4] D'après les orthophotoplans disponibles sur Brugis.

Au sujet du point n°2, ce conduit sert à l'extraction de la hotte de la cuisine de la salle Roseland. Il débouche en toiture de manière la moins préjudiciable pour les propriétés voisines grâce au retour sur la toiture. Il est toutefois assez disgracieux.



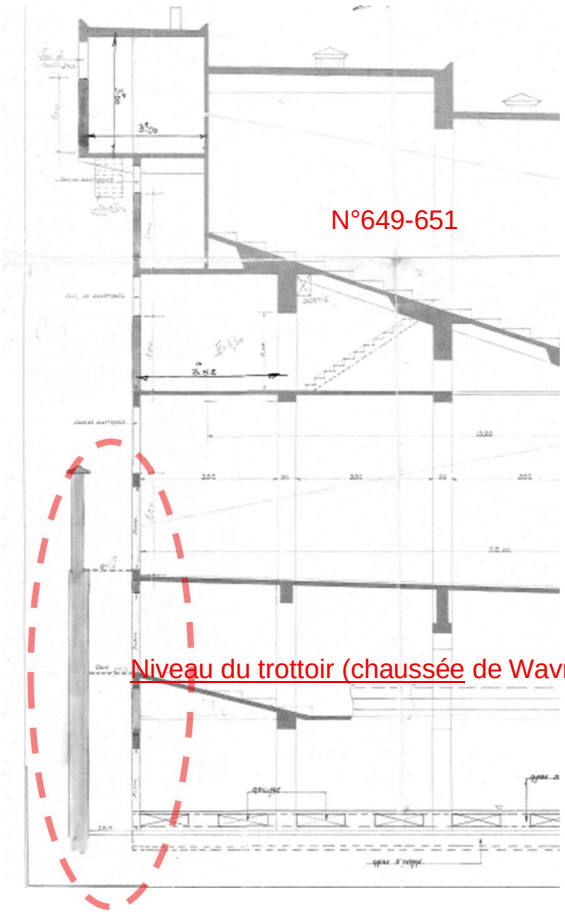
Vue de la façade arrière du n°9 de l'avenue E. Pirmez à partir du site.



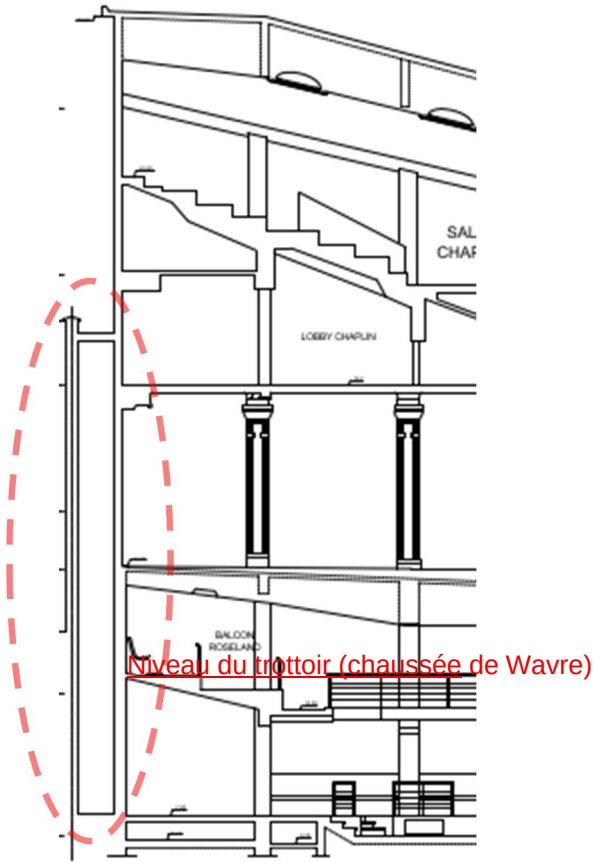
Vue de la façade arrière du n°9 de l'avenue E. Pirmez (source : GoogleEarth – non daté).

Au sujet du point 3, le comblement de l'aéra et la rehausse du mur mitoyen en font une vaste gaine[5]. Cet espace est actuellement occupé par diverses installations techniques indispensables pour le fonctionnement du site.

[5] Il s'agit donc d'une gaine intérieure. En conséquence, sa superficie doit être comptée comme nouvelle superficie de plancher à chaque niveau conformément à la définition de « superficie de plancher » du glossaire du PRAS (*Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs*.)



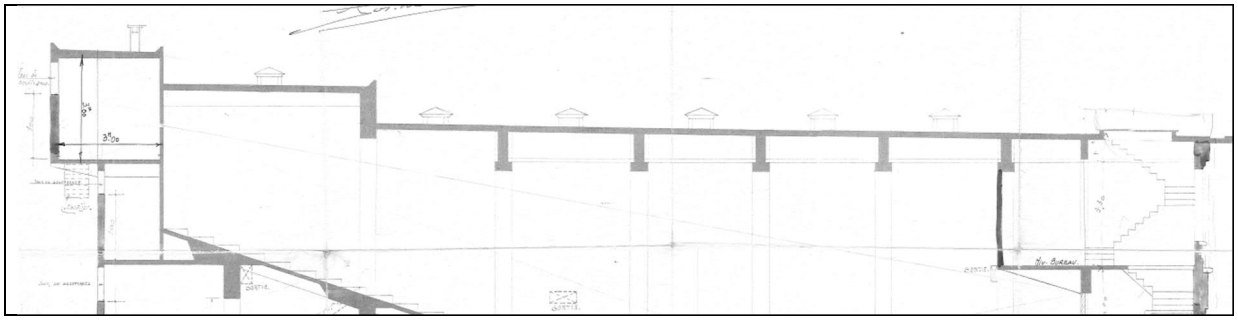
Plan d'archive
« Situation de droit – coupe longitudinale »



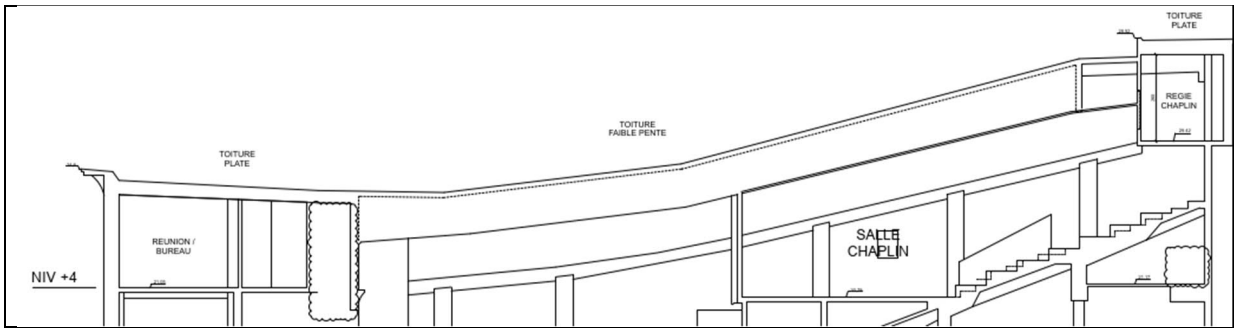
Plan « Situation existante de fait – coupe 13 »

La rehausse de +/-3,75 mètres par rapport à ce qui avait été autorisé se fait sur une faible épaisseur (1,3 mètre à l'angle N-O du site). Etant donné l'orientation, cette augmentation de volume ne peut occasionner de privation d'ensoleillement que vers le milieu de la journée sur les propriétés voisines. Les deux propriétés voisines concernées ne disposent pas de jardins (emprise de 100%).

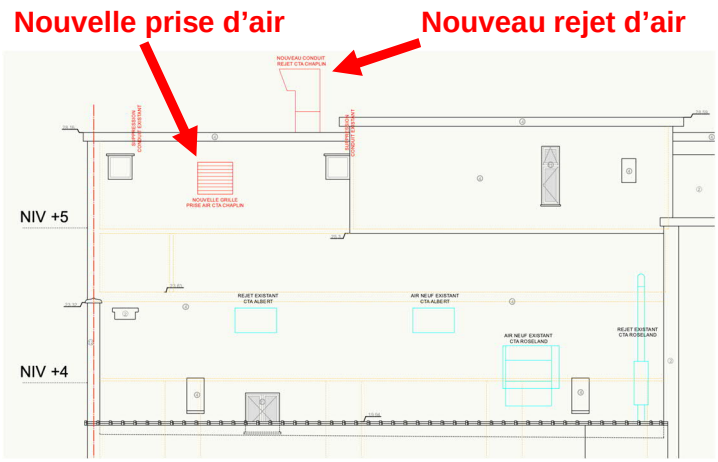
Au sujet du point n°4, les plans d'archives prévoyaient une toiture plate à 3 niveaux sur le n°649-651. Dès la construction, une toiture en faible pente a été réalisée (hormis pour le local « Régie »). Cette disposition permet de rabaisser le mur mitoyen et n'a donc pas d'incidences négatives.



Plan d'archive : « Situation de droit – coupe longitudinale



Situation de fait – coupe 12



Vue des étages supérieurs de la façade arrière du n°649-651

Concernant le point n°5, deux conduits extérieurs vont être supprimés. En remplacement et pour la nouvelle ventilation prévue, une grille de prise d'air en façade et un nouveau rejet d'air en toiture sont prévus.
La suppression des deux conduits est positive. La nouvelle grille sera plus discrète si elle est de couleur semblable à celle de la façade. Le nouveau rejet d'air en toiture sera très visible mais il est normal que ce type d'équipement dépasse de la toiture ; le RRU le prévoit d'ailleurs. Il faudra éviter les matériaux voyant ou brillants.

<u>Données quantitatives</u>

Par rapport à la situation existante de droit, le volume des constructions passe de 12.842 m³ à 15.268 m³ soit une augmentation de 2.426 m³ due :

- aux annexes du n°653-655 ;
- la couverture de la cour (aéra) et la rehausse du mitoyen à arrière du n°649-651.

Par rapport à la situation existante de fait, le volume reste quasi le même (seule différence : certains conduits de ventilation).

<u>Matériaux - Esthétique</u>

Par rapport à la situation existante de fait, rien ne change

- la disparition de deux tuyaux de ventilation en façade arrière du n°649-651.
- nouvelle prise et nouveau rejet d'air de la salle Chaplin (couleur discrète).
- bac à plantes prévus sur les terrasses des annexes du n°651-653 afin de se prémunir de vues droites sur la propriété voisine.

Par rapport à la situation existante de droit :

- La façade du n°649-651 ne correspond pas aux plans d'archives. Cela n'empêche pas que le bâtiment soit repris à l'inventaire légal. Il faut noter que le dessin de la façade sur les plans d'archives est assez sommaire et n'a pas la qualité souvent de mise pour des plans de cette époque. La façade montrée sur les plans d'archives est banale et pas aussi travaillée que la façade actuelle: grande vitrine centrale avec décors périphériques,

sgraffites, pilastres avec chapiteaux en palmier, inscription en relief « Roseland »… Nous trouvons la situation existante de fait préférable .



Chaussée de Wavre n°649-651 : plan d'archive et situation de fait.

- La façade arrière actuelle du n°649-651 est par contre moins intéressante que la façade d'origine dans la mesure où elle comprenait des baies (elle était en recul par rapport à la limite mitoyenne arrière sur les deux premiers niveaux). Dans les deux cas, cela reste une façade arrière non travaillée.



Chaussée de Wavre n°649-651 : plan d'archive et situation de fait.

- La façade avant existant de fait du n°653-655 diffère de celle existant de droit par un linteau ; dans les faits, il est en pierre bleue. Sur les plans d'archives, il s'agit d'un linteau métallique (poutrelles en I) paré d'un décors probablement en bois et muni de deux consoles soutenant le balcons du premier étage. La situation de fait parait moins travaillée que la situation de droit mais cela reste anecdotique. La situation de fait se prête mieux au placement d'un enseigne puisqu'il s'agit d'une « maison de commerce ».
- Comme mentionné plus haut, la nouvelle prise d'air et le nouveau rejet d'air prévus au niveau +5 et en toiture du n°649-651 devraient être en matériaux d'allure discrète et non brillante car ces éléments seront très visibles depuis l'intérieur d'îlot.

<u>Qualité des logements</u>

Les quatre logements du n°9 de l'avenue E. Pirmez sont dessinés sur les plans, mais ne sont pas visés par la présente demande. Ils seront remis en état de la situation de droit. Les plans

d'archives indiquent 4 logements sur un plan classique de trois pièces principales en enfilade et deux pièces plus petites dans la travée secondaire devant et derrière la cage d'escalier commune. Chaque logement comprend une terrasse couverte en façade arrière.

Densité

Le rapport P/S est élevé en situation existante : 3,59 et passe à 3,86 en situation projetée.

La superficie de plancher hors-sol passe de 3.355 m² à 3.610 m².

C'est une augmentation de densité sur un site qui est déjà densément bâti en situation existante. Nous avons toutefois vu que les deux augmentations de volume n'ont pas d'incidences importantes.

Paysage

Du point de vue de la situation existante de fait, il y aura un amélioration : qualité de la façade avant (n°649-651) suppression de conduits d'aération en intérieur d'îlot, pose de bacs à plantes en intérieur d'îlot (n°653-655).

Conformité aux plans et règlement

Les dérogations évoquées ci-dessous sont décrites et justifiées plus en détail dans la note explicative.

Dérogations au PPAS

La régularisation des annexes du n°653-655 est dérogatoire au PPAS « Bloc 600 » pour une petite partie qui est érigée avec plus de 3,5 mètres de hauteur en « zone d'annexe au rez-de-chaussée » soit sur une profondeur d'environ 3 mètres et sur un étage. Cette partie en dérogation n'a aucune incidence du point de vue de l'ensoleillement étant donné la présence du haut mur de l'Albert Hall présent à côté et à l'arrière de cette partie de bâtiment (voir point .3.1.5. « Implantation et gabarit des construction » à ce sujet).

La régularisation du comblement de l'aéra et la rehausse de 3,75 mètres du mur mitoyen à l'arrière du bâtiment n°649-651 constitue une dérogation au PPAS « Bloc 600 » car cela implique une augmentation de volume. En effet, cette extension est en zone de « cours et jardins » qui n'autorise pas les bâtiments hors-sol de plus de 5 m² et la prescription A 10 du PPAS mentionne que :

> 10. Pour les bâtiments et annexes existants dont le volume actuel dépasse les gabarits autorisés par le présent plan, les travaux de transformation, d'amélioration et de préservation peuvent être réalisés pour autant que le volume actuel ne soit pas augmenté et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

PPAS « Bloc 600 » : extrait des prescriptions

Cet espace est actuellement occupé par diverses installations techniques indispensables pour le fonctionnement du site. Comme mentionné au point 3.1.5. « Implantation et gabarit des construction », les privations d'ensoleillement sont minimes étant donné la faible profondeur de ce volume supplémentaire.

3.2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

3.2.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines et les premiers fronts bâtis.

3.2.2. Situation existante

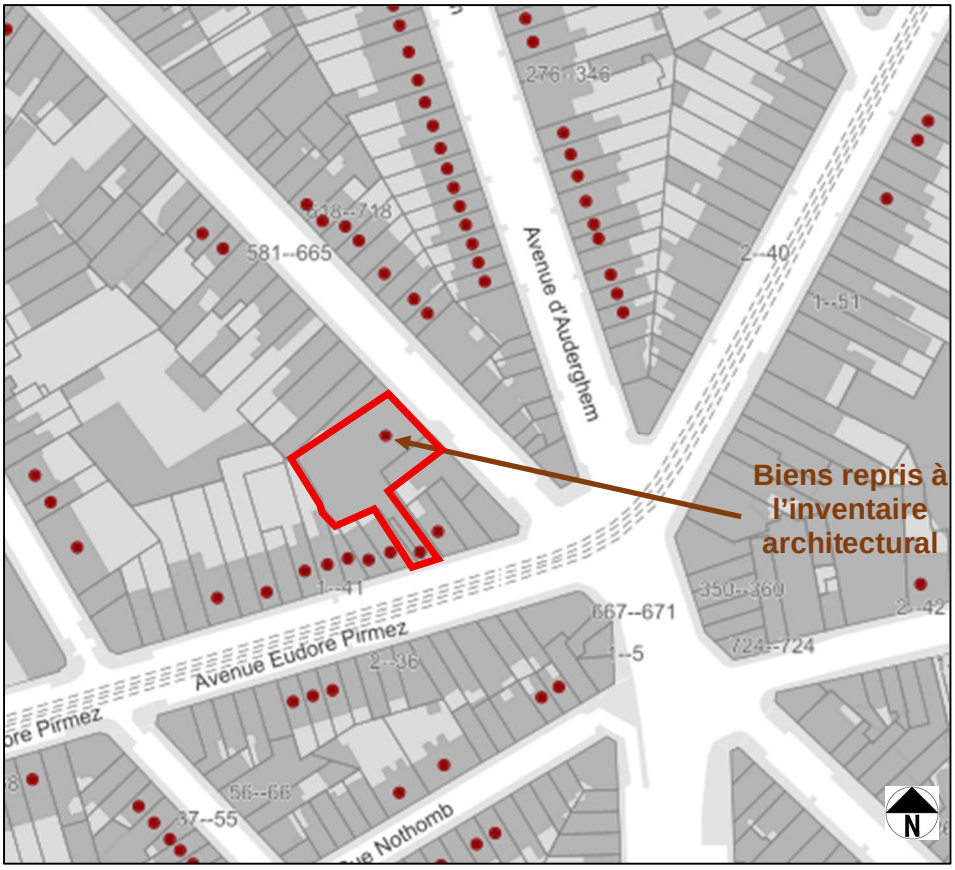
Le site

Le site n'est ni classé, ni sauvegardé et ne fait l'objet d'aucune procédure de classement ou procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde. L'ensemble Art-déco formé par le n°649-651 de la chaussée de Wavre et le n°9 de l'avenue Eudore Pirmez est repris à l'inventaire légal pour son intérêt artistique, esthétique, historique, social, technique et urbanistique (voir extrait de l'inventaire en annexe du présent rapport).

L'architecte Arthur Meuleman est mentionné dans l'inventaire légal comme auteur de 4 autres bâtiments dont deux cinémas.

Les alentours

De nombreux immeubles des alentours sont repris à l'inventaire légal mais aucun n'est protégé (classement ou sauvegarde).



Inventaire légal, localisation du site (source : BruGIS).



Avenue Eudore Pirmez : biens voisins à l'inventaire

3.2.3. Situation future prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.2.4. Situation projetée

La régularisation volumétrique à l'arrière du n°649-451 est essentiellement technique ; la façade concernée, tant en situation existante de fait que de droit, est purement technique et ne présente aucun intérêt architectural ou esthétique.

Au sujet de la régularisation de l'aménagement intérieur et des annexes de la maison de commerce n°653-655, ces travaux ont été réalisés entre 1996 et 2004[6]. La façade à rue est identique à celle autorisée à l'exception du linteau des baies du rez-de-chaussée qui est en parement de pierre bleue plutôt qu'en poutrelles métalliques parées d'un décor en bois avec deux consoles soutenant le balcon du rez. Au sujet des décors intérieurs, nous n'avons aucune documentation au sujet de la situation initiale. Il n'est donc pas possible de traiter l'impact des travaux des années 1998-2004. Le n°653-655 n'est en tout cas pas repris à l'inventaire légal et il n'était pas repris au « Patrimoine Monumental de la Belgique – Volume Etterbeek ».

Tous les travaux d'aménagement intérieur de mise aux normes seront réalisés en préservant ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

3.3. LE DOMAINE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

3.3.1. Aire géographique

L'aire géographique est le quartier au sens du Monitoring des quartiers.

3.3.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Développement du quartier.

[6] D'après les orthophotoplans disponibles sur BruGIS

- Effet sur le commerce local.
- Taxes et revenus pour la Ville et la Région.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.3.3. Situation existante

Dans les faits, le site est une propriété privée, accessible au public lors d'organisation d'évènements et nécessitant une invitation.
Précédemment, la salle de cinéma était accessible à tout public sans invitation. En ce qui concerne la salle de bal, il est probable qu'une invitation était nécessaire quoiqu'il existât une tradition de « thés dansant » ouverts à tous sans invitation.

Population et emploi
Le site comprend 4 logements aux étages du n°9 de l'avenue Eudore Pirmez. Les plans d'archives indiquent 4 logements sur un plan classique de trois pièces principales en enfilade et deux pièces plus petites dans la travée secondaire devant et derrière la cage d'escalier commune. Chaque logement comprend une terrasse couverte de 7,5 m² en façade arrière.

Actuellement, le personnel de l'établissement s'élève à 3 équivalents temps plein. Le site offre un lieu où peuvent s'exercer d'autres professions relatives aux évènements organisés sur place (personnel d'accueil, personnel du catering, artistes…). Du temps du cinéma et de la salle de bal, il est probable que le personnel était plus élevé en nombre (ouvreuses, caissier, technicien…) mais il s'agit d'une autre époque.

Utilité du site
Originalement, le site offrait un lieu culturel (cinéma) et de loisirs (salle de bal) aux habitants des environs et de plus loin.
Actuellement, le site offre des salles polyvalentes pouvant accueillir un plus grand nombre de types de manifestations ; les clients sont aussi susceptibles de venir de plus loin (la région, les provinces voisines) en fonction du type d'évènement.
Tant l'utilisation ancienne qu'actuelle est sans pareille dans le noyau commercial. Il n'y a donc pas de concurrence et le site participe à la diversité du noyau ce qui est positif.

Le noyau commercial « La Chasse »

La baromètre des quartiers commerciaux fournit une description de plus de 50 quartiers[7].

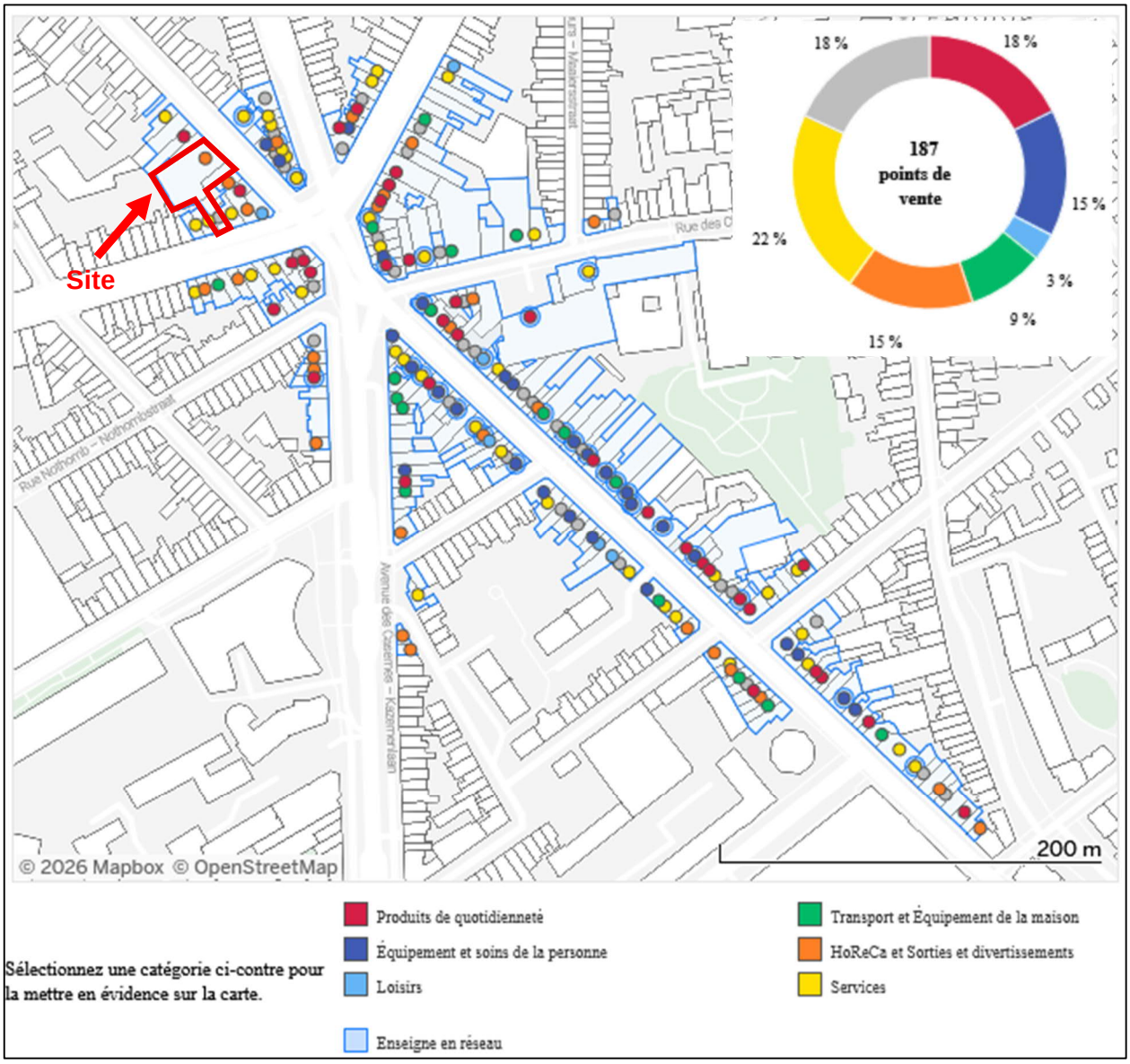
Le baromètre commente la perception du tissus commercial ainsi : « *Le quartier de La Chasse est connu dans Bruxelles pour sa vocation commerciale : il propose aux chalands une grande diversité de magasins ayant un niveau de prix généralement abordable et une offre souvent dédiées aux familles. La force du tissu commercial de La Chasse est qu'il se compose tant de grandes enseignes que de commerces indépendants.* […] *L'offre HoReCa se compose surtout d'établissements de la restauration rapide avec de nombreux snacks et cafés. On y retrouve néanmoins quelques restaurants. […]. ».*
Il note aussi que *« La Chasse est également un quartier résidentiel dense perçu comme plus accessible que d'autres quartiers plus bourgeois situés à proximité.* […] *Malgré leur attachement au quartier, habitants et chalands expriment cependant certains regrets à son égard. Son manque de verdure le long des artères, l'étroitesse de ses trottoirs, le manque d'entretien et la pollution visuelle et sonore du trafic rendent la fréquentation du quartier plus fonctionnelle qu'agréable. »* Il pointe également le fait que « *Les animations* [socio-culturelles] *sont presque inexistantes en dehors des heures d'ouverture des magasins.* […] *Les établissement Horeca*

[7] https://analytics.brussels/fr/library/product-details/110-barometre-des-noyaux-commercants

ouvrant en soirée sont peu nombreux. » Le site est susceptible d'offrir des animations et est donc une pièce importante du noyau.

En ce qui concerne les données plus factuelle, nous retenons les suivantes :

- 187 « point de vente » (dont le site « Albert Hall »).
- Un bonne mixité commerciale.
- 18% de cellules vides.



Plan de l'offre commerciale dans le quartier commercial de « La Chasses » (source : Baromètre des noyaux commerciaux) et localisation du site

<u>Profil socio-économique des personnes fréquentant le noyau commercial de La Chasse.</u>
Le profil des chalands est le suivant :

- 83% fréquentent des commerces de produits de quotidienneté.
- 43% provenant du quartier et 38% de la région de Bruxelles-Capitale.
- 50% viennent à pied et 33% viennent en transports en commun.
- Tous types de revenus mais 22% avec des revenus de plus de 4.000 euros.
- Une moitié des personnes âgée de 25 à 39 ans et presque un tiers âgé de 40 à 59 ans.
- Presque 50% de cadre/employés/fonctionnaires.

Ce type de profil ne correspond pas, a priori, au profil des clients de certains évènements organisés sur le site tel (séminaire, lancement de produit…) mais cela fait connaitre le quartier au-delà de sa clientèle habituelle. Par contre, d'autres évènements sont plus locaux (cours de danse…). La diversité des types d'évènements profite d'une manière ou d'une autre au noyau commercial.

Les équipements du quartier

A proximité (150 mètres) du noyau commercial, nous trouvons la maison communale (y compris poste de police), la piscine l'Espadon, Etterbeek sport, un établissement scolaire, un bureau de poste… . Ces équipement viennent renforcer le noyau commercial.

3.3.4. Situation future prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.3.5. Situation projetée

La mise aux normes du site assurera la pérennité de l'établissement (bâtiment proprement dit, activité, emploi) et de son apport au noyau commercial ainsi que le confort de ses clients.

L'utilisation originelle (cinéma et salle de bal) attirait probablement une clientèle plus locale. Comme mentionné ci-dessus, certains évènements actuellement organisés, lorsqu'il s'agit d'évènements d'entreprise ou de séminaires attirent une clientèle plus éloignée.

Certains évènements sont organisés avec un catering in situ (walking dinner…) ; cela implique que la clientèle ne s'attarderait pas dans le quartier pour boire un verre ou aller au restaurant.

Ordre de grandeur de l'investissement,
Le coût des travaux est de l'ordre de 2.500.000 euros.

3.4. LA MOBILITÉ GÉNÉRALE

3.4.1. Aire géographique

Le site, les voiries longeant le site et le premier front bâti.

3.4.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

Les incidences potentielles sont :
- Le stationnement de véhicules, de vélos dans le quartier lors des évènements organisés.
- La circulation des piétons et PMR sur le site et sur les trottoirs au droit du site.
- Les livraisons et leur impact sur la circulation et le stationnement sur le domaine public.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.4.3. Situation existante

Le site

Nous récapitulons ici les données essentielles du point de vue de la mobilité.

Le complexe Albert Hall a été érigé en 1931-1932 et comportait alors un cinéma (salle Albert – 1.150 places) et une salle de bal (salle Roseland – 430 places). Aucun emplacement de parcage ni aire de livraison in situ n'étaient prévus.

Après une période d'inexploitation d'environ 30 ans, il a été transformé et réouvert en 1995. A cette occasion, le balcon de la salle de cinéma (salle Albert) a été transformé en salle autonome : salle Chaplin pour concerts, séminaires, et projection cinéma. Le parterre de la salle Albert et la salle de bal Roseland deviennent des salles d'évènements polyvalentes. Aucun permis de bâtir n'a été retrouvé dans les archives ; le demandeur a décidé de régulariser la situation existante de fait. Cela concerne principalement au sujet de la mobilité:

- La création de la salle Chaplin,
- La transformation de la salle Albert pour en faire une salle polyvalente,
- Certains travaux pour faciliter l'accessibilité des PMR,
- Création de deux salles de réunion (+/-80 personnes),
- Le type d'évènement organisé : salle de cinéma et salle de bal (fermées dans les années 1960) devenues salles d'évènements divers. Il semble toutefois vain de comparer ces deux utilisations en termes de mobilité dès lors que ces activités se sont déroulées à des époques très différentes et que les habitudes, moyens et infrastructure de mobilité ont fortement changé.

La demande porte aussi sur le placement d'une unité de ventilation du point de vue de la mobilité, il n'y a aucune incidences hormis pour le chantier.

Dans les faits, les caractéristiques du fonctionnement du site sont les suivantes :

- La capacité des salles d'évènement est limitée comme suit : :
    - Salle Albert : 600 personnes (selon PE : 760 places).
    - Salle Roseland : 359 personnes ; (selon PE : 363 places)
    - Salle Chaplin : 99 personnes, (selon PE : 240 places)
    - Avec un maximum de 800 personnes.

    Cette réduction de capacité par rapport au permis d'environnement résulte de la volonté du demandeur et résulte des capacités d'évacuation en regard des normes incendie.

    De manière pratique, la capacité est la suivante :
    - En semaine : de 300 à 450 personnes
    - Le WE : de 100 à 250 personnes.
- Personnel de l'Albert Hall : 3 ETP.
- Personnel en cas d'évènement : variable en fonction de l'évènement.
- Livraisons :
    - Le site ne comprend pas d'aire de livraison.
    - L'accès livraison se trouve chaussée de Wavre au n°655.
    - Réservation de l'aire de livraison en voirie publique qui se trouve entre les numéros 647 et 655 de la chaussée de Wavre (21 mètres de long).
    - Planification des livraisons en fonction des heures de pointe.
    - Entre 7h et 20h.
    - Les livraisons se font généralement en camionnettes et en petits camions. Il n'y a jamais de semi-remorques.
- Le site ne comprend aucun emplacement de parcage pour voiture ou pour vélo.
- Programme d'évènements :

  - De 100 à 150 évènements par an.
  - Il peut y avoir deux évènements en une journée mais pas simultanément.
  - Grand éventail d'évènements :
    - Cours de danse organisés par des écoles de danse ne disposant pas de locaux ad hoc (évènement régulier)
    - Des diners. walking dinner, seated dinner.
    - Des tournées promotionnelles.
    - Des bals.
    - Des événements avec concert de musique.
- Les horaires courant sont les suivants :
  - Conférence suivie d'un walking dinner. Arrivée au plus tôt vers 8h ou en début d'après-midi et départ vers 22h.
  - Soirée danse, gala, spectacle, seated dinner,…. 19h-02h. Deux à trois soirées autorisées jusqu'à 4h par an.

  L'établissement est fermé du 15/07 au 15/08.
- L'Albert Hall n'assure pas le catering. Lors d'un évènement, une société extérieure assure ce service. L'Albert Hall met à disposition deux cuisines de réchauffe.

Organisation de la mobilité

L'Albert Hall ne comprend pas de parking in situ. Il peut fournir des solutions à ses clients :

- L'Albert Hall dispose d'un parking de 42 emplacements de parcage à proximité directe du site (n°637B)[8]. Généralement, de 5 à 10 places sont offertes aux organisateurs des évènements (pour eux-mêmes et/ou pour leurs fournisseurs). Des vélos peuvent y être stationnés également.
- L'Albert Hall dirige la clientèle vers le parking « Jardins de la Chasse » à 350 mètres à pied du site. Il s'agit d'un parking public communal disposant de 100 emplacements en sous-sol (ouvert 7j./7 et 24h./24).
- Exceptionnellement, des emplacements ont été réservés sur l'avenue du 2ème Régiment des Lanciers ; il s'agissait de 150 emplacements mais cette solution implique un report des véhicules qui stationnent habituellement à cet endroit.
- L'emplacement de livraison situé sur la chaussée de Wavre au droit du site est très souvent réservé.

Le permis d'environnement actuellement valide mentionne :

C.5.1. STATIONNEMENT

Afin d'éviter l'encombrement et la saturation des emplacements de stationnement publics à proximité directe de l'établissement, le stationnement des spectateurs est **géré par l'exploitant** qui réserve le nombre de places nécessaires, soit auprès d'un parking privé, soit auprès d'un parking public. Actuellement l'exploitant réserve auprès de la Commune des emplacements de stationnement publics situés avenue du 2ème Régiment de Lanciers (entre 100 et 250 emplacements). Si d'autres parkings devaient à l'avenir être occupés par les utilisateurs de l'établissement, l'exploitant devrait notifier ce changement à l'autorité délivrante, en lui présentant son plan de mobilité et stationnement adapté.
En aucun cas la gestion du stationnement des spectateurs ne peut être déléguée au locataire de la salle.

Permis d'environnement actuellement valide, page 12/20 (extrait)

Répartition modale des clients

Le site n'accueille pas d'évènements de portée nationale comme Forest National ou le Palais 12 pour lesquels la part modale de la voiture est de 50% des spectateurs. Certains évènements ont une dimension locale (cours de danse) ce qui n'incite pas à utiliser la voiture personnelle. Certains évènements sont récurrents ; les habitudes incitent alors à une certaine organisation (covoiturage, utilisation plus importante des transport publics…). Certains évènements comme des réunions/fêtes d'entreprise incitent les gens à covoiturer s'ils désirent venir en voiture. Mais

[8] Autorisés en urbanisme et en cours de régularisation en environnement.

certains évènements ont une portée plus régionale : séminaire, présentation de produits… Un bal en robe de soirée et smoking incitera peut-être plus à venir en voiture (ou en taxi) qu'à vélo. Par ailleurs, la taux d'utilisation de la voiture varie en fonction de l'âge, de la distance…

Le demandeur ne dispose pas de données au sujet des parts modales des personnes assistant aux évènements ; ce sont plutôt les organisateurs d'évènements qui disposent de ce type de données.

Par ailleurs, l'absence de grand parking est connue ce qui incite les organisateurs ayant un besoin impératif de ce type parking à choisir une autre site pour tenir leur évènement.

Il n'y a donc pas de parts modales type concernant les utilisateurs de l'Albert Hall. Nous devons nous baser sur des données plus générales.

De manière générale, Good Move constate une part modale de la voiture (en tant que conducteur) de 33% en 2018 et vise 24% en 2030[9]. Une statistique de Bruxelles-Mobilité indique une part modale de la voiture de 27,2% en 2021-2022 (conducteurs : 19,8% et passager : 7,5%) mais cela concerne tout type de motifs de déplacements. Concernant les loisirs et la culture, différentes enquêtes indiquent les part modales suivantes :

	Voiture conducteur	Voiture passager	TC	Vélo	Marche	Autres
À destination Quartier « Neerpede » - MUSTI horizon 2025	34,3%	17,9%	27,4%	4,3 %	16,1%	/
BELDAM, 2012 – Parts modales des belges pour déplacements de loisirs, sports, culture	36%	30%	6%	11%	14%	2%
BELDAM, 2012 – Parts modales des bruxellois pour déplacements de loisirs, sports, culture	47%		22%	2%	27%	2%
Enquête MONITOR, 2017 – Parts modales des belges pour déplacements de loisirs, sports, culture	37%	25%	9%	11%	17%	1%

Tableau 9 : Parts modales des déplacements selon diverses sources (ARIES, 2022)

En écartant les études relatives aux belges en général, nous ferons donc les hypothèses suivantes :

- 1,5 personne par voiture.
- une part modale de la voiture de 50% (conducteur et passager).

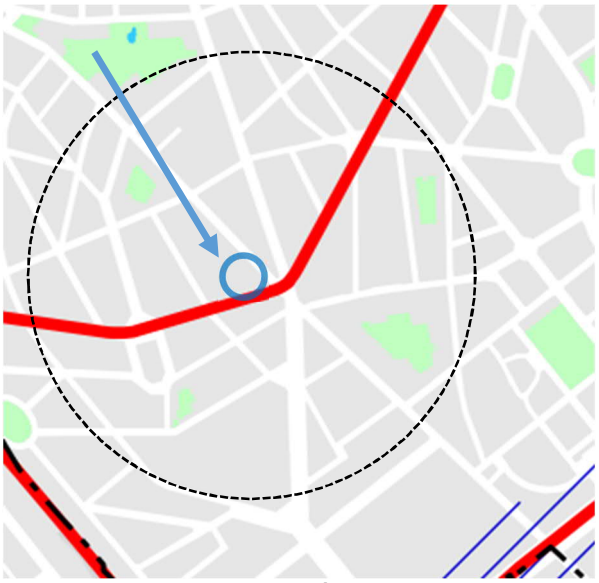
Nous nous en tiendrons au cas d'un évènement de portée régionale tenu dans la salle de plus grande capacité avec 450 personnes (salle Albert) ; ce type d'évènement pourrait avoir lieu deux à trois fois par mois. Les évènements mobilisant plus de personnes peuvent être considérés comme exceptionnels.

En ce qui concerne les vélos, les études dont question ci-dessus mentionnent de 2 à 4,3% de part modale Toutefois cette dernière a beaucoup évolué et une par modale de 10% semble plus réaliste de nos jours.

[9] Good Move, page 65

Le contexte du quartier

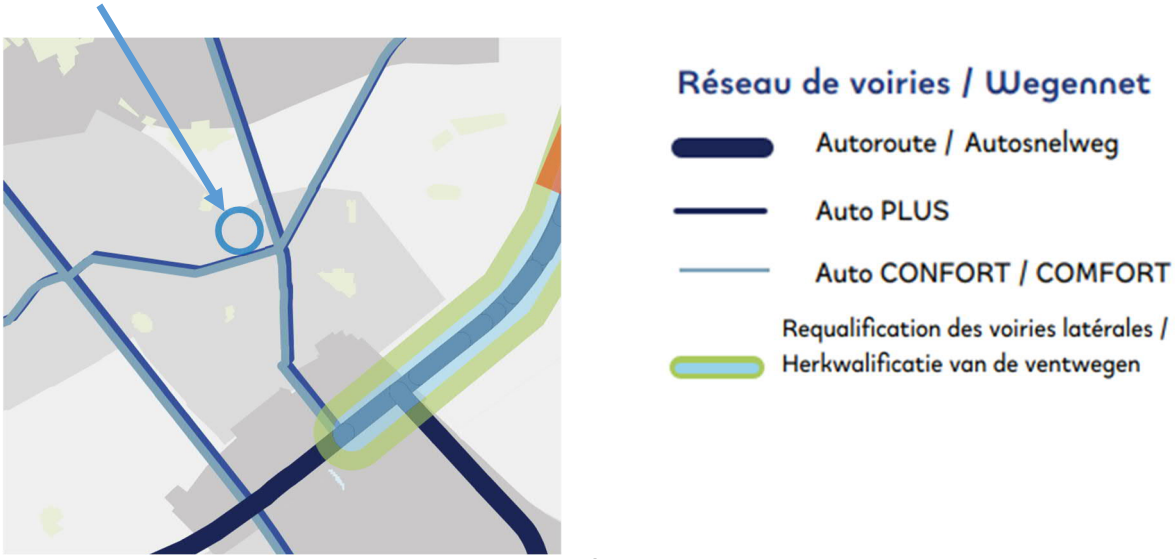
La voiture



La carte n°6 du PRDD (Réseau structurant de mobilité) reprend le site à proximité directe de lignes de transports en commun de haute capacité existante (tram 81 sur l'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez) . Un ICR passe à proximité.

Carte n°6 du PPRD : Réseau structurant de mobilité, rayon de 400 mètres autour du site et localisation du site

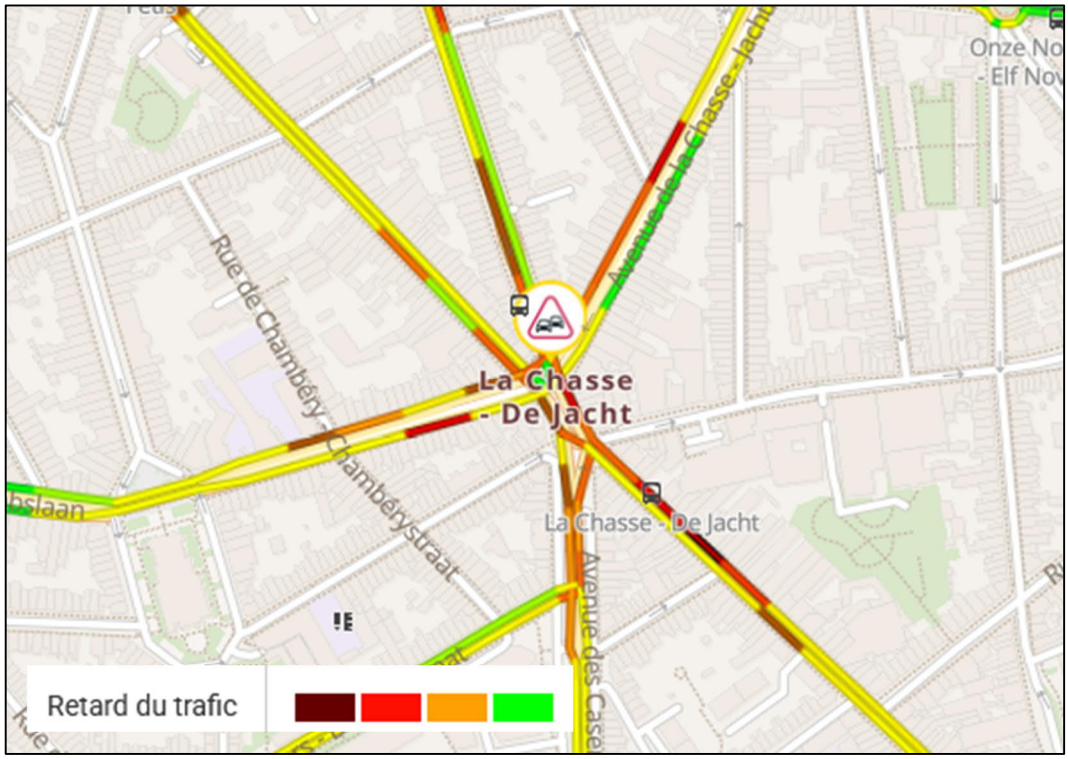
Le plan Good Move indique la chaussée de Wavre et l'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez comme un axe Auto PLUS.



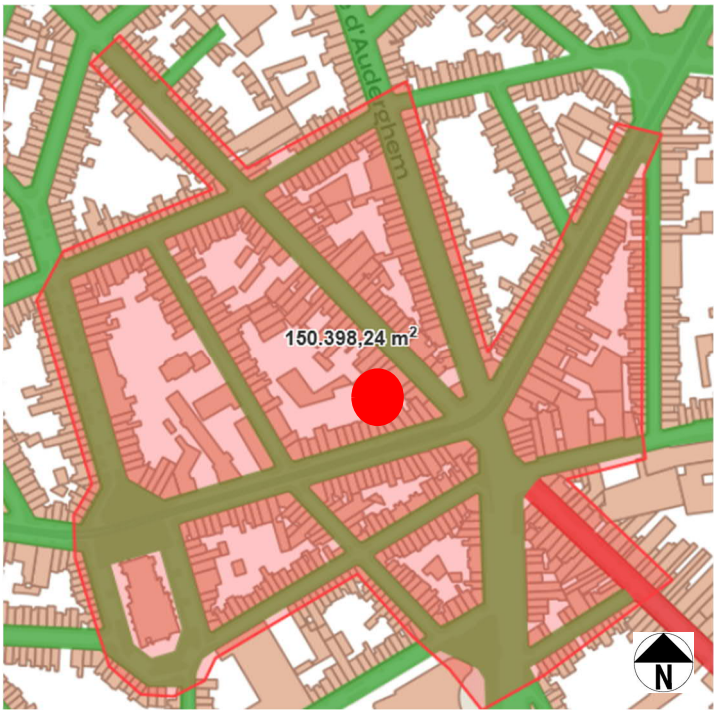
Plan Good Move - réseau de voiries – page 97

La Commune d'Etterbeek ne dispose pas de PCM.

Au niveau de l'intensité de la circulation, le carrefour de La Chasse comporte 6 branches et deux rues annexes ; une ligne de tram y passe. Cela en fait un carrefour compliqué qui est géré par des feux et cela génère donc des files aux heures de pointe.



Retards à 17h30 – 01/06/2026 - (source : https://www.touring.be/fr/mobilis)



Alentours du projet où sont décomptés les emplacements en voirie. Source : https://data.parking.brussels/mapviewer/#!/fr/fr
Localisation du site

Au sujet du stationnement, les données de Data Parking Brussels fournissent les informations suivantes concernant la zone reproduite sur le plan ci-contre (+/-300 mètres à pied du site) :

- 697 emplacements réglementés.
- 71 emplacements réservés.
- 94 emplacements devant un accès carrossable
- Total : 862
- Zone rouge : 23
- Zone verte : 674
- Taux d'occupation : ces données ne sont plus disponibles.

Le Monitoring des Quartiers ne fournit pas de données récentes à ce sujet.

A défaut de données sur cette aire, on peut considérer le secteur statistique « La Chasse » se disant qu'il est représentatif des environs :



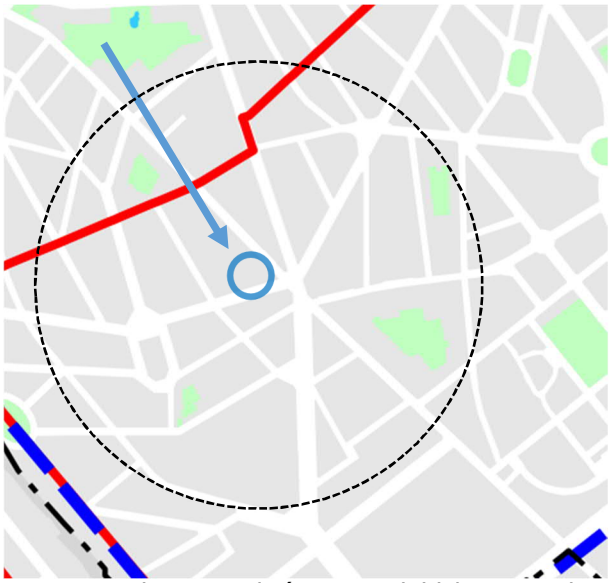
Secteur statistique « La Chasse » et localisation du site

Le taux d'occupation du stationnement en voirie du secteur statistique « La Chasse » est de 85%[10] (5h-7h du matin). Cela représente l'occupation lorsque les habitants sont chez eux c'est-à-dire le besoin des habitants. Sachant qu'il y a 697 emplacements réglementés dans la zone des 300 mètres, cela signifie qu'une centaine d'emplacements (697 x 0,15) seraient disponibles à ce moment dans la zone.

En soirée, une partie de cette centaine d'emplacements peut être occupée par des visiteurs ou des clients d'établissements Horeca (mais le chapitre « Domaine social et économique » indique qu'il y en a peu). Nous tablons sur le fait qu'une cinquantaine d'emplacements seraient disponibles dans cette zone en début de soirée pour des clients de l'Albert Hall moyennant au maximum 300 mètres de marche.

Le vélo

La carte n°7 du PRDD indique un ICR passe à proximité.
Dans Good Move, la carte des « Axes Vélo CONFORT » reprend l'ICR du PRDD et reprend comme « autre Vélo CONFORT », la chaussée de Wavre et l'avenue d'Auderghem.



Carte n°7 du PRDD (Réseau cyclable), rayon de 400 mètres autour du site *et localisation du site*

[10] Données de Bruxelles-Environnement dans le calculateur « BELB_RatioPK_Tab »



Plan Good Move - réseau de voiries – page 85

Au niveau du stationnement des vélos et autres engins de déplacement en voirie publique, nous avons décompté à moins de 125 mètres des accès du site

- 102 emplacements pour vélos répartis en 16 points.
- 4 dropzones pour 16 vélos (ou plus d'engins de déplacements).

En fin de matinée en semaine, nous avons relevé les taux d'occupation suivants :

- 13% des emplacements vélos.
- 56% des dropzones.
- 2 vélos accrochés à des poteaux de signalisation.

Il faut noter :

- La zone de 18 emplacements pour vélos au droit du n°14 de l'avenue Pïrmez soit en face de l'accès à l'Albert Hall. Ils étaient inoccupés en fin de matinée.
- 12 emplacements à proximité directe de l'accès du site sur la chaussée (occupés à 33% en fin de matinée).

Les piétons

La carte du « Réseau Piéton » reprend l'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez à proximité de la Chasse comme une axe PLUS. Le chaussée de Wavre, au droit du site, y est reprise comme un axe CONFORT.



Plan Good Move - réseau de voiries – page 79

Les trottoirs au droit du site sont décrits ci-après.

Accessibilité PMR

En ce qui concerne le site, l'accessibilité aux PMR est partielle. L'ascenseur (à régulariser) permet d'atteindre certaines parties des salles :

- « Roseland » : parterre accessible sauf « aire centrale de danse », balcon accessible, scène pas accessible.
- « Albert » : parterre accessible, balcon pas accessible.
- « Chaplin » : pas accessible.

Accéder à l'ascenseur nécessite le franchissement d'une marche (seuil de la porte d'entrée du n°653-655) et d'un rampe de 24% de 2,8 mètres de long. L'accessibilité est donc possible grâce à l'ascenseur mais pas idéale. Le rez-de-chaussée comprend un toilette PMR.
En ce qui concerne les bureaux, ils ne sont pas accessibles au PMR (quelques marches à franchir entre l'ascenseur et les bureaux du R+3 ; pas d'ascenseur pour aller au R+4).

La chaussée de Wavre du droit du site

La chaussée de Wavre est une voirie régionale à double sens de 16 mètres entre alignements Au droit du site, la vitesse y est limitée à 30 km/h. Le stationnement est longitudinal de chaque côté mais au droit du site il y a une zone de livraisons le long du n°649-651 (21 m – 24h/24) et il y a un arrêt de bus le long du n°653-655.

Au droit du site, le trottoir à une largeur de 2,35 mètres (bordure comprise) ; avec la surlargeur de l'arrêt de bus, le trottoir à une largeur de 4 mètres.



Chaussée de Wavre vers le Jourdan



Chaussée de Wavre vers La Chasse



Trottoir de la chaussée de Wavre vers le Jourdan : arrêt de bus au droit du n°653-655



Trottoir de la chaussée de Wavre vers La Chasse : aire de livraison au droit du n°649-651

Avenue Eudore Pirmez

L'avenue Eudore Pirmez est une voirie régionale à double sens de 20 mètres entre alignements qui comprend un site propre de tram. La vitesse y est limitée à 30 km/h. Le stationnement est longitudinal de chaque côté mais il y a un arrêt de tram au droit du site ; en conséquence, il n'y a pas de stationnement à cet endroit.

Au droit du site, le trottoir à une largeur de 2,05 mètres (bordure comprise).



Avenue Eudore Pirmez vers La Chasse



Avenue Eudore Pirmez vers Ixelles



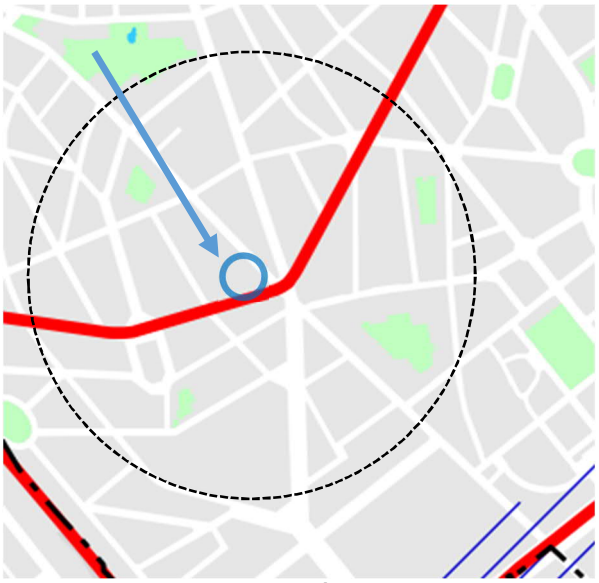
Trottoir de l'avenue Eudore Pirmez vers La Chasse



Trottoir de l'avenue Eudore Pirmez vers Ixelles

Transports en commun

La carte n°6 du PRDD (Réseau structurant de mobilité) reprend le site à proximité directe de lignes de transports en commun de haute capacité existante (tram 81 sur l'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez).

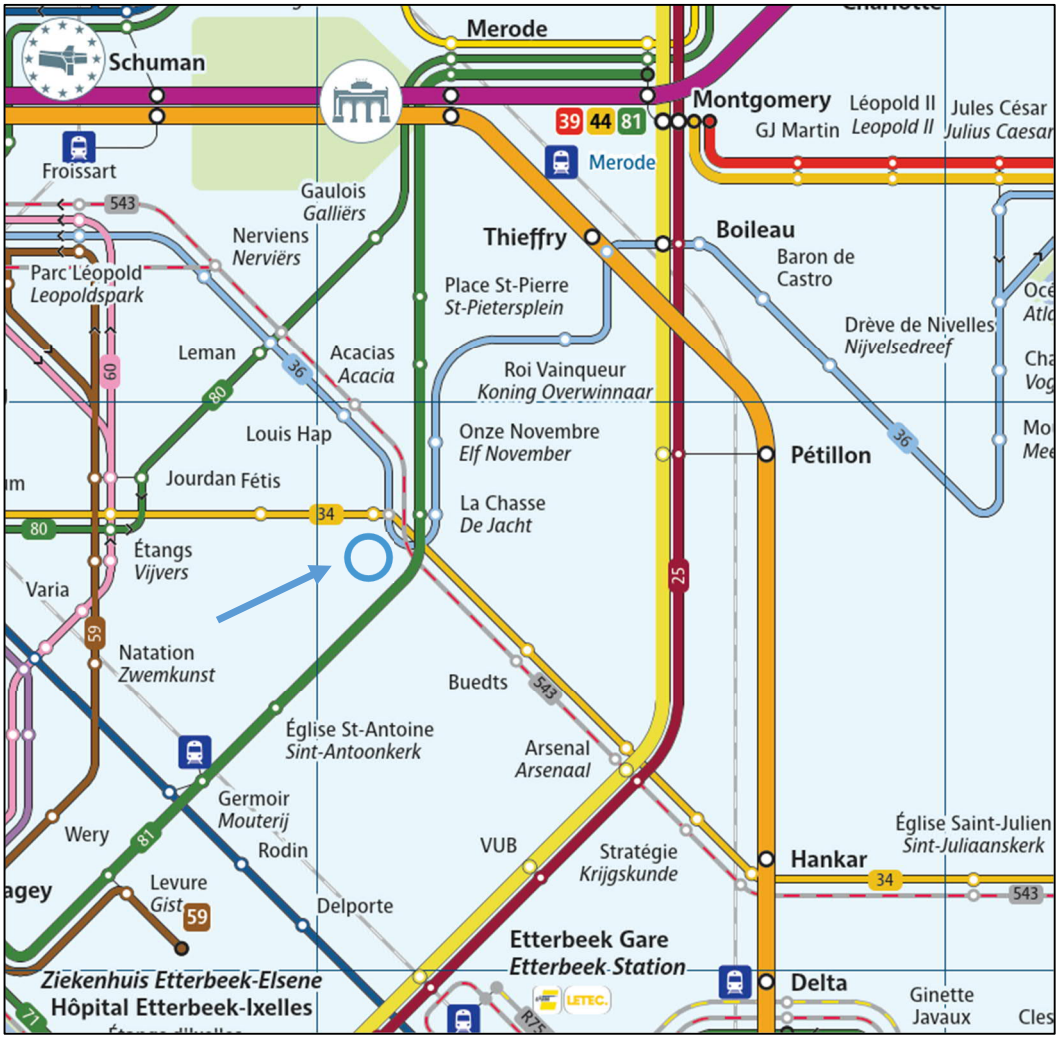


Carte n°6 du PPRD : Réseau structurant de mobilité, rayon de 400 mètres autour du site et localisation du site



Plan Good Move – Axes TP CONFORT et localisation du site

Le plan Good Move reprend la chaussée de Wavre et l'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez dans le réseau TP Confort. L'axe formé par l'avenue de la Chasse et l'avenue E. Pirmez comprend la mention « Performance à améliorer ».



Carte du réseau des transports en commun (avril 2026) et localisation du site

Du point de vue des transports publics, le site est en zone B :

- L'arrêt SNCB « Germoir » est à 700 mètres du site (derniers trains à 22h58 et 23h11 en semaine, pas de train le WE).
- Ligne de tram 81 avec arrêt au droit du site, derniers trams à 0h14 et à 0h42 en semaine (0h58 et 1h17 le WE).
- Ligne de bus 34 avec arrêt au droit du site, dernier bus à 0h25 et 1h00 en semaine (0h14 et 0h42 le WE).
- Ligne de 36 avec arrêt au droit du site, dernier bus à 0h25et 1h00 en semaine (0h01 et 0h25 le WE).
- Ligne de bus 543 (TEC) vers Overijse, Wavre et Perwez avec arrêt au droit du site, dernier bus vers 18h45 en semaine (pas de bus le WE).

Voitures partagées, taxis, Uber

Les voitures partagées sont une très bonne alternative au véhicule personnel. La station Cambio « Chasse » est la plus proche du site : 150 mètres. D'autres opérateurs travaillent sans stations. Les Ubers sont très utilisés et probablement plus attractifs pour les jeunes que les taxis ; Uber et taxis sont des modes de transports très utiles pour des établissements comme l'Albert Hall. Il n'y a pas de station de taxis à proximité du site ; la plus proche se trouve place Jourdan ou au cours Saint-Michel.

Parking public

Il y a deux parkings publics à proximité :

- Parking Jardins de la Chasse (maisons communale) ;
  - À 350 mètres à pied du site
  - Parking communal
  - https://etterbeek.brussels/fr/themes/logement-et-mobilite/stationnement/parkings-communaux
  - 100 emplacements en sous-sol
  - Ouvert 7j./7 et 24h./24
  - Payable à l'heure : 2€/h, 20€/jour

- Parking Chasse Saint-Antoine (parking du Delhaize Saint-Antoine)
  - À 250 mètres à pied du site
  - Rue Nothomb 50
  - https://www.bepark.eu/fr/parking/belgique/etterbeek/rue-nothomb-nothombstraat/382?srsltid=AfmBOoqklO2ugmJ0uzKr-tdnNZjpaY4rV4rkG7E0FiLK5bGP43o-ipVZ
  - 129 euros/mois.
  - 87 emplacements en sous-sol (source : permis d'environnement)

3.4.4. Situation future prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.4.5. Situation projetée

Transports en commun

Le site dispose d'une assez bonne desserte en transport en commun à proximité directe pour le tram et un peu plus distante pour le train. Les horaires des transports publics bruxellois et le trains (en semaine) permettent un retour après un walking dinner par exemple (fin vers 22h).

Au-delà de 00h30, il n'y a plus beaucoup de possibilités et le recours à un autre mode de transport sera nécessaire.

Stationnement automobile

Avec les hypothèses de 1,5 personne par voiture et 50% de clients venant en voiture (conducteurs et passagers), il faudrait 150 emplacements de parcage pour 450 personnes.

Les disponibilités maximales de stationnement mobilisable facilement sont les suivantes :
- 42 emplacements au n°637b,
- Au maximum 100 places dans le parking « Jardins de la Chasse » si les places sont réservées.

Cela fait un total de 142 places à considérer comme un maximum. Tablant sur un évènement rassemblant 450 personnes, et en comptant 1,5 personne par voiture, cela représenterait une part modale de la voiture personnelle de 47% ce se rapproche très fort de l'hypothèse de 50% de part modales de la voiture.

Si on tient compte de disponibilités plus habituelles :
- 32 emplacements au n°637b (car 10 emplacements pourraient être réservés pour les organisateurs, leurs fournisseurs et le personnel).
- 80 places dans le parking des « Jardins de la Chasse » si les places ne sont pas réservées.

Nous avons alors 112 emplacements disponibles. Avec la même hypothèse de 1,5 personne par voiture, cela représenterait une part modale de la voiture personnelle de 37% ; il manquerait 38 emplacements. Dans ce cas :
- Soit il faut considérer que ces 38 voitures stationneraient dans le quartier puisque que +/-50 emplacements en voirie publique dans les environs pourraient être disponibles.
- Soit il serait nécessaire de réserver un certain nombre d'emplacements en voirie près des casernes.
- Soit il faudrait explorer d'autres solution (parking du Delhaize tout proche, parking de la maison communale par exemple).

Par la diversité des zones de stationnement prévues, les flux de circulation induits par l'Albert Hall ne sont jamais concentrés à un endroit comme c'est la cas pour un établissement disposant de son propre parking. Les flux seront répartis dans les environs.

Stationnement des vélos

Le Vadémécum vélo relatif au stationnement vélo recommande 1 à 2 emplacements vélo par 10 visiteurs ce qui reviendrait à réaliser de 80 à 160 emplacements vélos sur base d'une fréquentation maximale de 800 personnes ce qui n'est évidemment pas réaliste car il s'agit d'un bâtiment existant, car tous les évènements organisés ne justifient pas autant de vélos et car la fréquentation habituelle varie entre 300 et 450 personnes en semaine. Le RRU ne prévoit rien hormis en cas de construction ou de reconstruction ce qui n'est pas le cas. De manière pratique, il serait très difficile de créer des emplacements vélos sur le site. Le seul local aménageable facilement serait le local de livraison mais on ne peut pas s'en passer.

Sur base d'une part modale de 10%, et 30 à 45 emplacements seraient nécessaires en semaine. Dans la pratique, l'Albert Hall peut procurer des emplacements pour vélos au n°637b mais n'a jamais eu une demande pareille. Les emplacements en voirie publique peuvent répondre à la demande. Il y a une trentaine d'emplacements vélos à proximité directe de l'Albert-Hall ainsi que 4 dropzones ; d'autres emplacements sont disponibles à moins de 125 mètres à pied du site. Il ne doit pas y avoir de problème.

Les piétons, les PMR

Comme mentionné au chapitre de la situation existante, le site n'est pas totalement accessible aux PMR. L'aménagement de l'ascenseur (régularisation) permet d'améliorer la situation.
Le demandeur a missionné la société « Bureaux d'études Delta G.C. » pour réaliser un rapport de sécurité incendie[11] et sur les largeurs des espaces de circulation en cas de sinistre (voir le chapitre « Être humain » à ce sujet).

Les trottoirs ont une largeur habituelle au droit du site. Il faut noter qu'il n'y a pas de stationnement le long du trottoir de l'avenue E. Pirmez. En cas de forte affluence à la sortie, les clients ne sont donc pas « protégé du trafic » par le stationnement.

Livraisons

L'absence d'aire de livraison in situ est justifiée par l'ancienneté du bâtiment. Il n'est techniquement pas possible d'en créer une. L'aire de livraison de 21 mètres disponible sur la chaussée de Wavre est dès lors utilisée. Il faut noter que l'Albert Hall peut mettre à disposition des organisateurs et leurs prestataires des emplacements du le terrain sis au n°637b de la chaussée. En conséquence, les camionnettes et camions n'occupent l'aire de livraison que durant le temps nécessaire. L'entrée des fournisseurs et l'aire de déchargement sont directement en façade ce qui éviter le longs trajets à l'intérieur et écourte la durée des livraisons.

Enlèvement des poubelles
Voir chapitre « Déchets ».

3.5. LE (MICRO)CLIMAT

3.5.1. Aire géographique

Le site et ses abords proches.

3.5.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Effets d'îlot de chaleur urbain
- Ensoleillement des propriétés voisines
- Luminosité nocturne

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.5.3. Situation existante

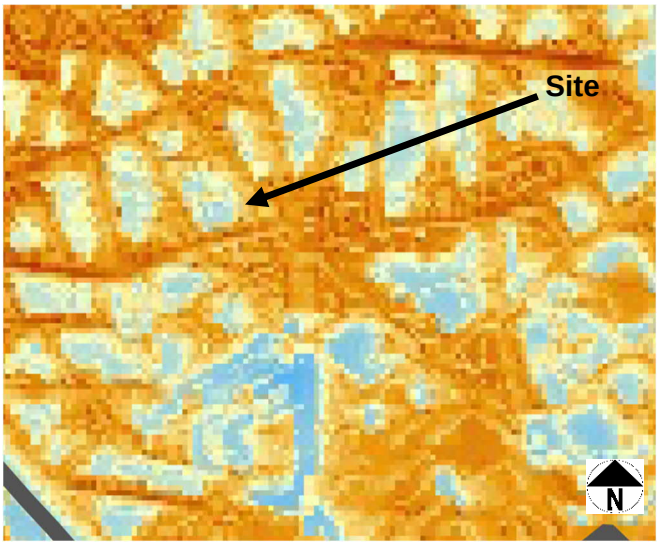
Au sujet du phénomène d'îlot de chaleur urbain, les facteurs à prendre compte sont :

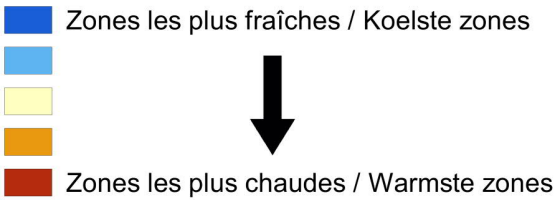
- Matériaux (façades, toitures, abords) : couleur, albédo (caractère réfléchissant), type de matériau (accumulateur de chaleur).
- Présence d'eau (plan d'eau, rivière…) ; ombrage s'il s'agit d'un petit plan d'eau[12].

[11] Rapport Projet Delta GC n°255021 du 23/06/2025, 74 pages.
[12] Un plan d'eau stagnante de petite taille et peu profond exposé au soleil peut accumuler de la chaleur en journée et la restituer la nuit. Il est donc important qu'il reste à l'ombre.

- Végétation (arbres, murs verdurisés, toitures verdurisées[13]….).
- Machines produisant de la chaleur (climatisation, pompes à chaleur…).
- Système d'ingénierie (brumisateurs, fontaines…).

En général, la forme urbaine a une influence sur le phénomène d'îlot de chaleur mais les effets sont contradictoires. Les bâtiments élevés procurent de l'ombre, ce qui peut éviter l'accumulation de chaleur ; par contre, la présence de bâtiments contrarie le refroidissement des revêtements de sol (les façades « piègent » la chaleur). Il est difficile dans ce cas-ci d'avoir une appréciation de l'effet sans mesures quantitatives.

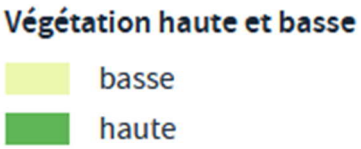


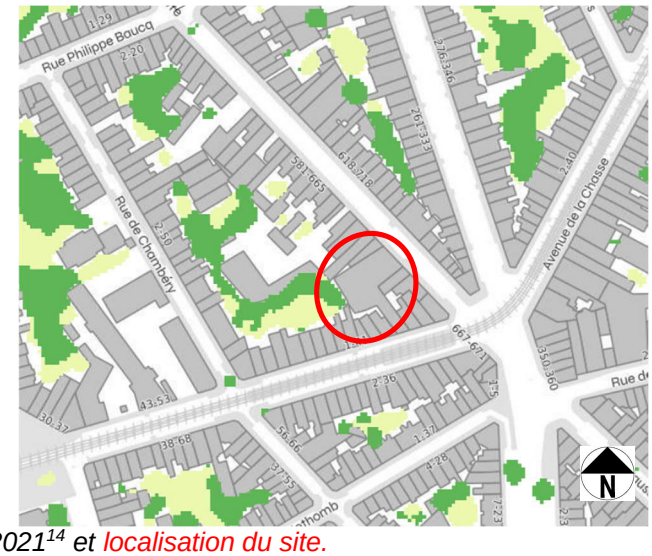


Il s'agit d'une cartographie des températures moyennes à 2 mètres durant les mois d'été (juin – août) de la période 1987-2016.

Cartographie des îlots de fraîcheur dans la Région de Bruxelles-Capitale – Bruxelles-Environnement – 2018

Cette carte montre l'importance de la végétalisation des intérieur d'îlot. La carte de la végétation 2021 (ci-dessous) indique effectivement une très faible verdurisation des alentours proches du site.





Carte de la végétation 2021[14] et localisation du site.

[13] A titre d'exemple, « *Par une journée ensoleillée de 26°C (à l'ombre), un toit exposé au soleil peut atteindre une température de 80°C si sa couleur est foncée, 45°C si sa couleur est blanche et seulement 29°C s'il est recouvert de végétaux* » (source : Fischetti.M. cité dans : Solène Marry et al. « Adaptation au changement climatique et projet urbain », page 13, Parenthèse – Ademe, 2020.

[14] Source : https://geodata.environnement.brussels/client/view/

Dans les faits et s'agissant de l'implantation d'un équipement à proximité d'un angle d'îlot, le site est imperméabilisé à 100%. Il ne comprend aucune toiture végétalisée. Les toitures sont en matériaux foncés (revêtement asphaltique) et/ou lourds (tuiles de terre cuite pour le n°653-655).
Il n'y a aucun plan d'eau. La végétation est inexistante à part quelques végétaux dans des bacs à plantes présents sur les terrasses arrière du n°653-655. Le site ne comprend aucune machine de froid. Le rejet des chaudières principales est en toiture, au plus haut. Le rejet de la petite chaudière est en façade arrière du bâtiment n°653-655 au niveau +2 ; comme il s'agit d'une petite chaudière (+/-25 kW de puissance absorbée) et qu'elle ne fonctionne quasiment pas lors des épisodes de chaleur, cela n'a pas d'incidence.

Le site ne comprend donc peu de qualités en vue de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Au sujet de la situation existante de droit, l'arrière du n°653-655 n'était pas bâti mais les documents d'archives n'indiquent pas si le revêtement de la zone de cours et jardin était végétalisée ou minéralisée.

Du point de vue de l'ensoleillement et en ce qui concerne les bâtiments de logements voisins :
- Le volume de l'établissement, tel qu'autorisé, cause des pertes d'ensoleillement vis-à-vis des propriétés voisines mais il s'agit d'une situation ancienne et autorisée.
- Dans les faits, il y a des volumes complémentaires à régulariser ; ils sont commentés en page 30 et suivantes, y compris du point de vue de l'ensoleillement.

Du point de vue de la luminosité nocturne :
- En situation existante de droit, la façade arrière du n°649-651 était pourvue de 16 baies (jours de souffrance à 1,9 mètre de hauteur par rapport aux planchers). Cela pouvait procurer de la luminosité nocturne en intérieur d'îlot étant donné qu'un cinéma et une salle de bal fonctionnent en soirée. Le n°653-655 (maison de commerce) comprenait aussi des fenêtres à l'arrière mais comme elles étaient à la même profondeur que les façades des autres maisons de l'îlot, cela n'est pas problématique. Par ailleurs, un commerce est généralement fermé en soirée.
- En situation existante de fait, les 16 « jours de souffrance » n'existent pas et la façade arrière du n°649-651 ne comprend qu'une seule petite fenêtre. La situation est donc améliorée. Le n°653-655 comprend des fenêtres en façade arrière sur trois niveaux (bureaux, hall et hall réservé au personnel de l'établissement). Il y a donc très peu de nuisance nocturne.
- Le site ne comprend pas d'enseigne lumineuse.
- Les façades à rue comprennent de l'éclairage :
  N°649-651:
  - 6 points lumineux en façade à rue dirigés vers le haut ; ils mettent en évidence le bas des pilastres de la façade et la corniche
  - 2 points lumineux dirigés vers le bas au-dessus de l'entrée de la salle Albert.

  N°9 de l'avenue Pirmez:
  - 4 point lumineux en façade à rue dirigés vers le haut ; ils mettent en évidence le bas des pilastres de la façade.
  - 2 points lumineux dirigés vers le bas au-dessus de l'entrée de la salle Albert.

  Ces lampes ne sont allumées que lorsqu'un évènement a lieu.
  Les logements voisins et du site pourraient être impactés à certains moment.



Façade du n°649-51 de la chaussée de Wavre : éclairage en façade



Façade du n°649-51 (source : https://www.albert-hall.com/gallery



Façade du n°9 de l'avenue Pirmez : éclairage en façade



3.5.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.5.5. Situation projetée

Le site restera imperméabilisé à 100% ; il est impossible de retrouver de la pleine terre sauf à démolir un espace indispensable au fonctionnement du site. Le projet concerne la mise aux normes et la régularisation de certains travaux. La réalisation des volumes à régulariser n'aurait pas impliqué de réaliser des toitures végétalisées (39 m² et 25 m² soit moins de 100 m², seuil à partir duquel le RRU impose la réalisation de toitures verdurisées). Pour le reste, la situation existante de fait à régulariser est commentée en situation existante.

Le projet ne prévoit pas de placement de machine de froid (qui rejettent de la chaleur lorsqu'il fait chaud). Il prévoit une nouvelle de ventilation dont le rejet est placé au plus haut du volume du n°649-651 ce qui est la situation la moins préjudiciable en cas de rejet d'air chaud.

Au sujet de l'ensoleillement, il y a des volumes complémentaires à régulariser ; ils sont commentés en page 30 et suivantes, y compris du point de vue de l'ensoleillement.

Au sujet de l'éclairage des façade, il va être renouvelé en conservant le principe de mise en valeur des façades. Une note du bureau d'étude « A Contre Jour » est jointe au dossier. Les projecteurs, mettant en valeur les pilastres, auront un faisceau plus étroit pour éviter la dispersion parasite de lumière. Des bandeaux discrets mettront en valeur les sgraffites et la vitrine du n°649-651 de la chaussée. La situation sera donc améliorée.

3.6. L'ÉNERGIE

3.6.1. Aire géographique

Le site.

3.6.2. Éléments susceptibles d'être influencés,

Consommation d'énergie.
Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.6.3. Situation existante



Chaudières au gaz de 120 kW – Chaufferie R+2 (n°649-651)

Le bâtiment actuel comprend deux chaudières récentes (2024) au gaz à condensation de 120 kW de puissance maximale absorbée chacune. Elles sont situées dans un local technique au niveau +2 du bâtiment n°649-651. S'agissant de chaudières récentes, les incidences sont minimisées. Comme elles sont en cascade, cela améliore leur durabilité et cela facilite les entretiens/réparations.

Les bureaux sont chauffés par une chaudière adaptée aux besoins de ces locaux : plus petite, gaz à condensation, récente (2024), de puissance maximale absorbée de +/-25 kW (installation non classée au sens des permis d'environnement). Elle est située dans un local séparé au niveau +2 du bâtiment 653-655.
Pour rappel, les logements ne sont pas visés par la présente demande.
Le site comprend deux groupes de ventilation ainsi que diverses ventilations plus petites (2 hottes notamment).



Groupe de ventilation « Roseland » – Chaufferie R+2 (n°649-651)



Groupe de ventilation « Albert » sous la salle « Chaplin » - R+4

Il n'y a aucune machine de froid ou PAC. Il n'y a pas de cabine haute tension sur le site. Il n'y a pas de panneaux solaires. L'éclairage des façades à rue est réalisé à l'aide de spots vétustes.

Le site ne comprend que très peu d'isolation thermique. Les menuiseries existantes sont anciennes (soit de l'époque de la construction initiale, soit des années 1990).

3.6.4. Situation projetée

Les installations techniques existantes de chauffage et de ventilation sont récentes, correctement entretenues et adaptées à l'usage requis. Les chaudières étant toutes récentes, aucun remplacement n'est à prévoir.

Le projet consistant une mise aux normes de sécurité et de ventilation, un nouveau groupe de ventilation pour la salle « Chaplin » est prévu au niveau +5 à côté et en prolongement de la régie « Chaplin » (actuellement inutilisée) dans un local ad hoc.

Aucuns travaux ne sont prévus sur l'enveloppe du bâtiment. Le renouvellement de l'éclairage des façades à rue est positif : les spots vétustes seront remplacés par de l'éclairage à base de LED peu énergivore.

La situation sera donc améliorée.

3.7. L'AIR

3.7.1. Aire géographique

Le site, les voiries longeant le site et le premier front bâti, les propriétés voisines.

3.7.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

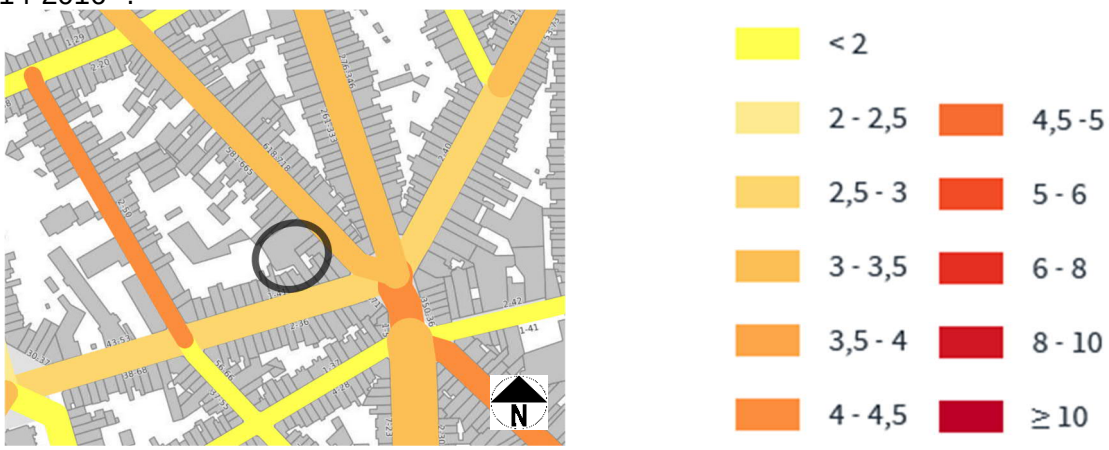
- Nuisances dues aux véhicules et au charroi générés par le projet.
- Nuisances dues aux installations techniques du projet.
- Nuisances dues aux odeurs des déchets.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.7.3. Situation existante

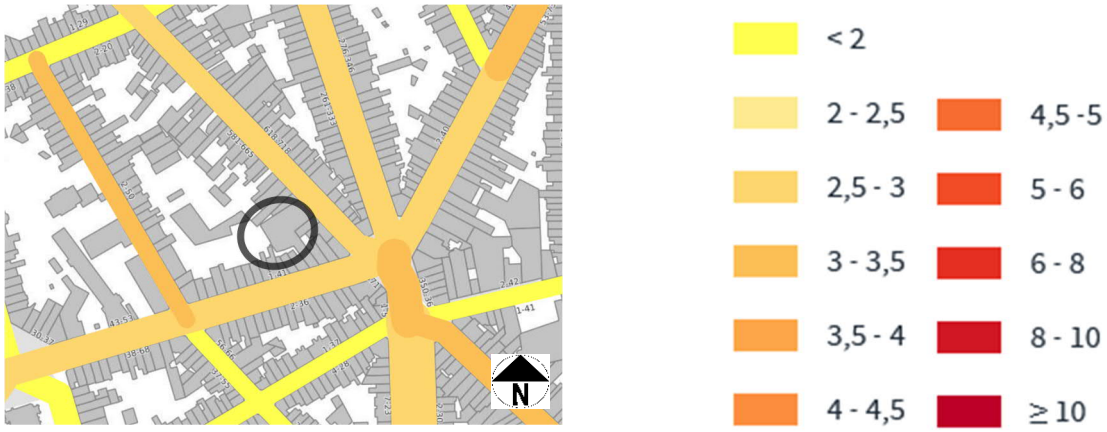
Il n'y a pas d'activité à risque dans les environs (« entreprise Seveso » par exemple). Nous n'avons pas vu de déchets sauvages (production d'odeurs).

Bruxelles Environnement dispose d'une carte de l'exposition du Black-Carbon qui regroupe les particules allant de 10 à 500nm (les PM10 et PM 2,5 en font partie). Les données datent de 2014-2016[15].



Qualité de l'air – Exposition du Black Carbon en heure de pointe (source : Bruxelles-Environnement- mise à jour 07/12/2021)

[15] Tous les seuils ont un effet sur la santé. Une étude a établi qu'une hausse de 10 µg/m³ de PM2.5 peut mener à un accroissement de 76% du risque de décès par accidents cardiovasculaires chez les femmes.

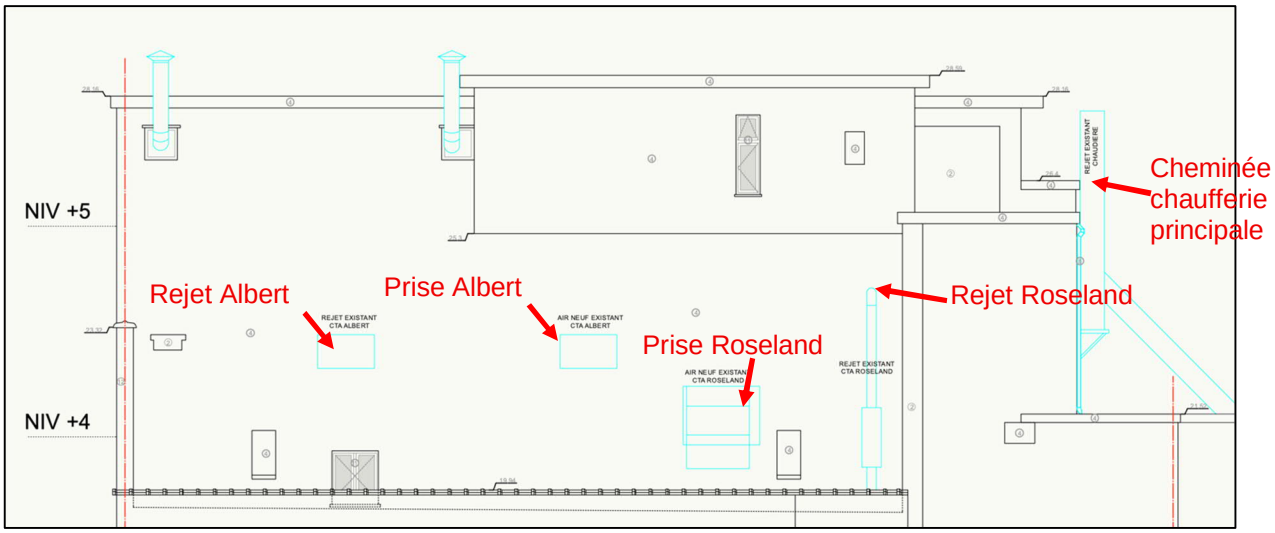


Qualité de l'air – Exposition du Black Carbon en heure creuse (source : Bruxelles-Environnement- mise à jour 07/12/2021)

La situation est donc bonne pour le site.

<u>Le site</u>

Le site comprend deux groupes de ventilation ventilant les salles « Roseland » et « Albert » ainsi que diverses ventilations plus petites (2 hottes notamment).
Les prises et rejets d'air des salles « Albert » et « Roseland » se font en façade arrière du n°649-651 (voir extrait de plan ci-dessous).



Situation existante - Façade arrière du n°649-651 : prises et rejet d'air de ventilation

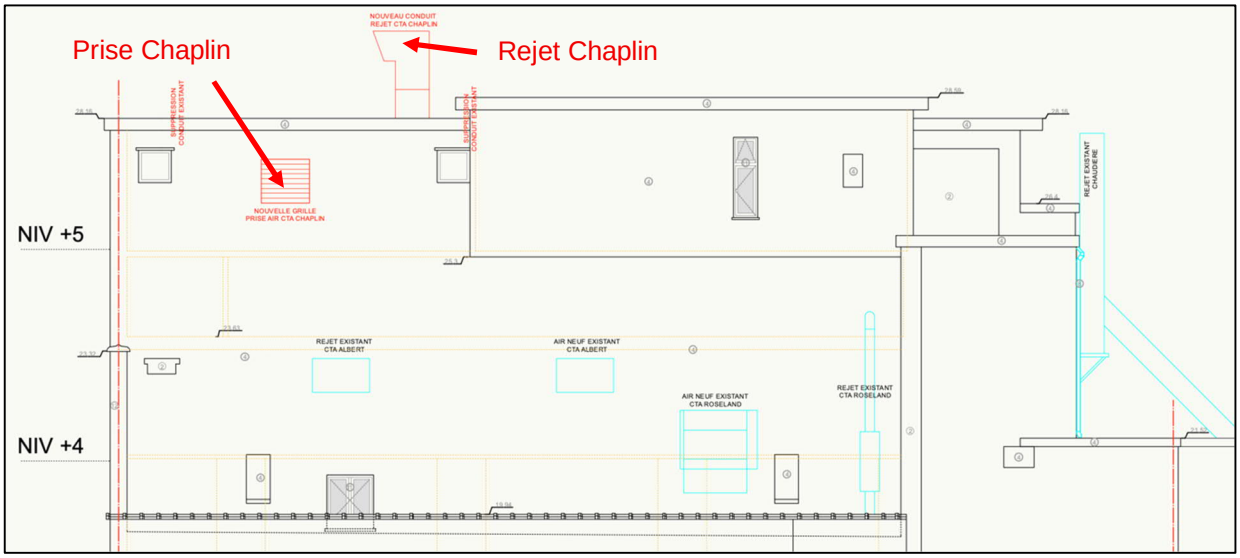
La salle « Chaplin » ne dispose pas de groupe de ventilation (il s'agissait à l'origine du balcon de la salle « Albert »).

La cheminée de la chaufferie principale est en toiture via un conduit extérieur. La cheminée de la chaudière des bureaux est en façade arrière du bâtiment 653-655 (niveau R+2).

Les deux conduits de hottes de cuisine, dont une est à régulariser, mènent chacune en toiture soit à l'endroit le moins préjudiciable

3.7.4. Situation projetée

Le projet consistant en une mise aux normes de sécurité et de ventilation, un nouveau groupe de ventilation pour la salle « Chaplin » est prévu au niveau +5 à côte de la régie « Chaplin ». La prise d'air se fait en façade arrière (niveau +5 également) par une grille et le rejet en toiture. Deux anciens conduits sont supprimés.



Situation projetée - Façade arrière du n°649-651 : prises et rejet d'air de ventilation

Au sujet de la circulation des véhicules, rien ne change.

Produits dangereux ou toxiques
Pour un projet de ce type, aucun produit dangereux n'est prévu hormis les produits d'entretien courants qui ne sont jamais stockés dans des quantités nécessitant un permis d'environnement.

Odeurs
En cas de catering lors d'un évènement, les entreprises reprennent leurs déchets de telle sorte qu'ils ne sont stockés sur site qu'un temps minimal dans les cuisines (Cuisine « Albert » au R+1 du n°653-655 et cuisine « Roseland » au rez-de-chaussée du bâtiment Pirmez n°9). Ces deux cuisines disposent d'un accès aisé et rapide vers la sortie et l'aire de livraison de la chaussée de Wavre. Si jamais il reste quelques déchets, ils sont évacués via des sacs roses par le demandeur.

3.8. L'ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

3.8.1. Aire géographique

Le site, les voiries longeant le site et le premier front bâti, les propriétés voisines.

3.8.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Bruit lié à l'activité
- Bruit lié à la circulation des véhicules en rapport avec le projet.

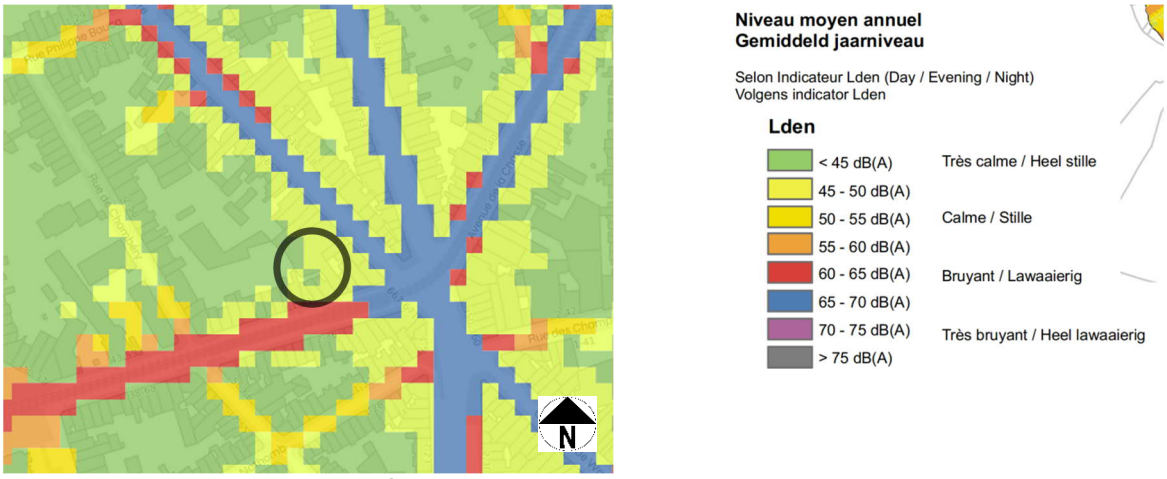
- Bruit lié aux installations techniques du projet.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.8.3. Situation existante

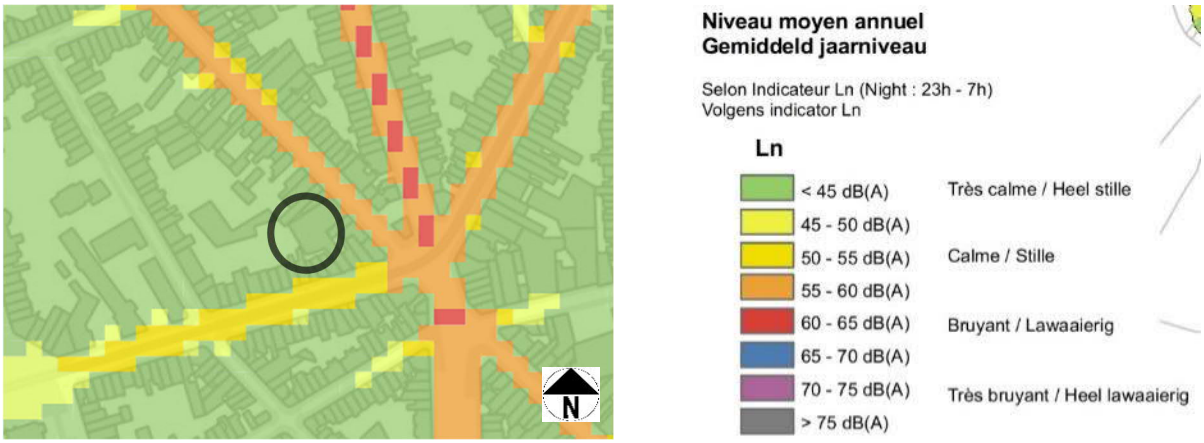
Cadre général

Bruxelles-Environnement dispose de données synthétiques qui indiquent les niveaux de bruit moyen annuel selon les sources de bruit (trafic routier, avions, chemin de fer, tram et métro) ainsi que selon l'ensemble de ces sources (carte multi-exposition). Les niveaux moyens annuels multi-exposition sont illustrés ci-dessous (indicateur « global » c'est-à-dire « jour, soirée, nuit »).



Carte de multi-exposition – Année 2021 – Semaine – Indicateur routier– Lden – Multi-exposition (source : Bruxelles-Environnement)

Sur la carte du niveau annuel moyen (indicateur Lden : « **jour, soirée, nuit** »), l'avenue est bruyante mais l'intérieur d'îlot est très calme.



Carte de multi-exposition – Année 2021 – Semaine – Indicateur routier– Ln - Nuit – Multi-exposition (source : Bruxelles-Environnement)

Sur la carte du niveau moyen (indicateur Ln : « **nuit** »), la situation est similaire à la carte précédent mais plus calme.

La carte « Points noirs acoustiques » ne mentionne rien concernant le site et ses alentours proches. La carte « Stratégie zones de confort acoustique » ne mentionne rien pour le site.

Le site

Les installations techniques



Chaudières au gaz – Chaufferie R+2 (n°649-651)



Groupe de ventilation « Albert » sous la salle « Chaplin » - R+4

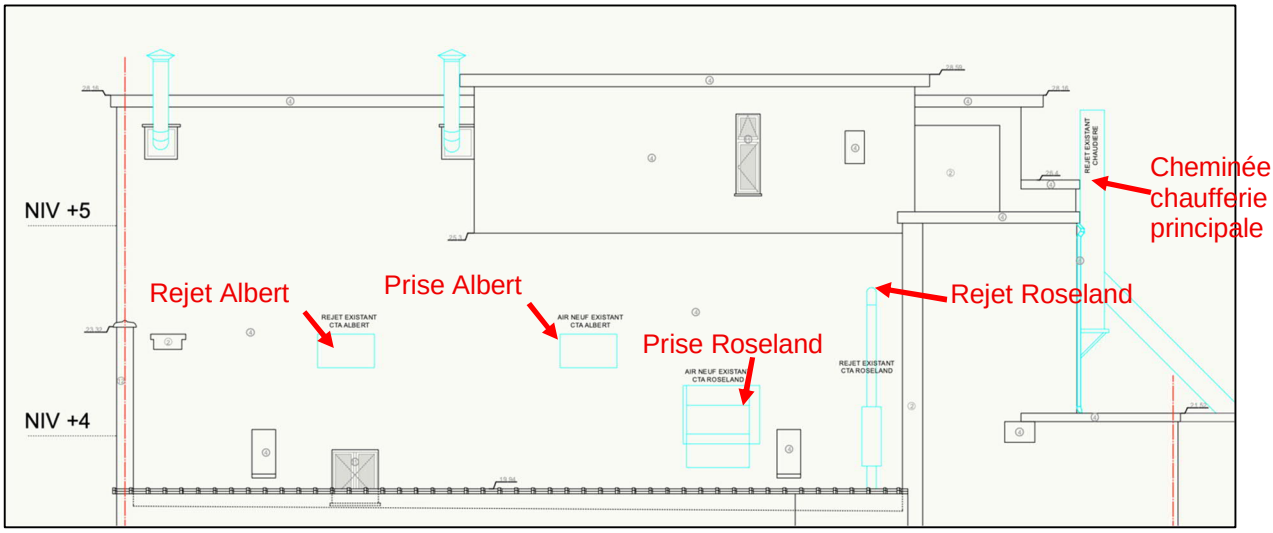


Groupe de ventilation « Roseland »– Chaufferie R+2 (n°649-651)

Le bâtiment actuel comprend deux chaudières récentes au gaz à condensation de 120 kW (puissance maximale absorbée) dont la cheminée est en toiture via un conduit extérieur.

Le site comprend deux groupes de ventilation ventilant les salles « Roseland » et « Albert » ainsi que diverses ventilations/extractions plus petites (2 hottes notamment). Ces deux groupes sont établis dans des locaux techniques ad hoc : chaufferie au niveau +2 pour la salle « Roseland » et sous la salle « Chaplin » pour la salle « Albert ». Aucun de ces deux locaux technique n'est mitoyen à une construction voisine.

Les prises et rejets d'air des salles « Albert » et « Roseland » se font en façade arrière du n°649-651 (voir extrait de plan ci-dessous).



Situation existante - Façade arrière du n°649-651 : prises et rejet d'air de ventilation

Il n'y a aucune machine de froid ou PAC

Rapport de ASM - résumé

Le bureau ASM Acoustics, spécialiste en l'étude de bruit, est en charge de l'acoustique. Un rapport est joint à la présente demande de permis d'urbanisme : « *ASM, Note environnementale – Albert Hall – Rénovation de 3 salles de spectacle », 23/06/2026* ».

La situation actuelle a fait l'objet d'une série de mesures de courte durée effectuées à l'extérieur du bâtiment avec et sans diffusion de musique amplifiée. Elles ont eu lieu le jeudi 16 mai 2024 entre 21h20 et 00h00.
Le projet se situe en zone d'habitation (zone 2) : les valeurs applicables sont les suivantes :

Tableau 1 : Valeurs limites applicables à l'extérieur pour la zone de projet.

Périodes	Lundi-Vendredi 7h-19h (Période A)			Lundi-Vendredi 19h-22h et samedi 7h-19h (Période B)			Tous les jours 22h-7h, Samedi 19h-22h et dimanche et jours fériés 7h-22h (Période C)		
Zones	**Lsp**	**N**	**S_{pte}**	**Lsp**	**N**	**S_{pte}**	**Lsp**	**N**	**S_{pte}**
Zone 2 – Zones habitations	45	20	72	39	10	66	33	5	60

Au sujet de la musique amplifiée, les catégories choisies par le demandeur sont les suivantes :

- **de la catégorie 2** de l'arrêté pour la **salle Albert et la salle Roseland,** soit un niveau sonore $L_{Aeq,15min,glissant}$ compris entre 85 et 95 dB(A) et un $L_{Ceq15min,glissant} \leq$ 110 dB(C) ;
- **de la catégorie 1** de l'arrêté pour la salle **Chaplin** ainsi que pour **le Lobby,** soit un niveau sonore $L_{Aeq,15min,glissant}$ inférieur à 85 dB(A).

Les principales sources de bruits liées à l'activité sont :
- La diffusion de musique amplifiée
- Le bruit des équipement techniques
- Le bruit en provenance des spectateurs et usagers du site
- Le bruit lié au charroi et notamment les livraisons.

Au sujet de la musique amplifiée :

- A l'accès n°9 de l'avenue Pirmez : lorsque les deux sas sont fermés, soit en conditions normales d'activité, la musique générée dans la salle Albert n'est pas audible ou à peine perceptible depuis l'avenue Eudore Pirmez.
- A l'accès n°649-651 de la chaussée de Wavre : une musique diffusée à 95 dB(A) engendre des dépassements sonores importants. Des mesures doivent être prises.
- En intérieur d'îlot : les normes sont respectées (moins de 33 dB(A).

Au sujet des équipements techniques :

- Groupes de ventilation existant (rejets et prises d'air en façade arrière du n°649-651) : les niveaux de puissance sonore calculés sont assez bas mais ne respectent pas le niveau imposé de 33 dB(A).

Au sujet des hottes de cuisine :

- Des silencieux devront être posés afin de respecter les normes.

Au sujet des bruits des personnes, l'impact est réduit car il s'agit de rues passantes.
Au sujet du charroi de véhicules, les mouvements générés par le site sont négligeables par rapport à la circulation existant aux alentours.
Au sujet des livraisons, elles peuvent être perturbantes mais des mesures sont déjà prises : uniquement entre 7 h et 20h, limité à 2 à 3 camions par jour, aucun (dé)montage la nuit.

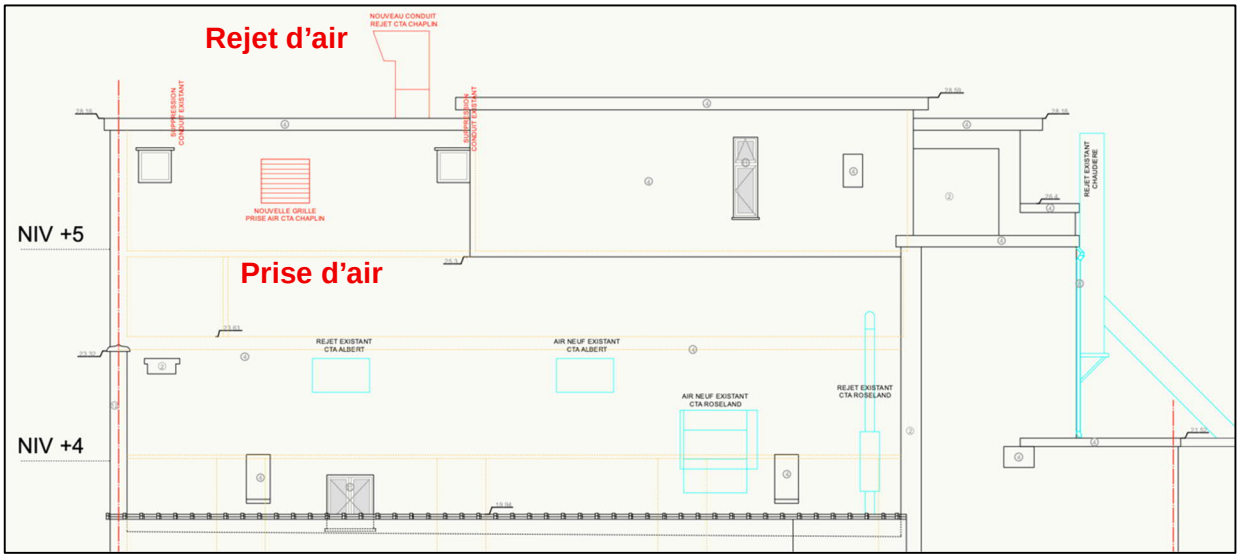
3.8.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

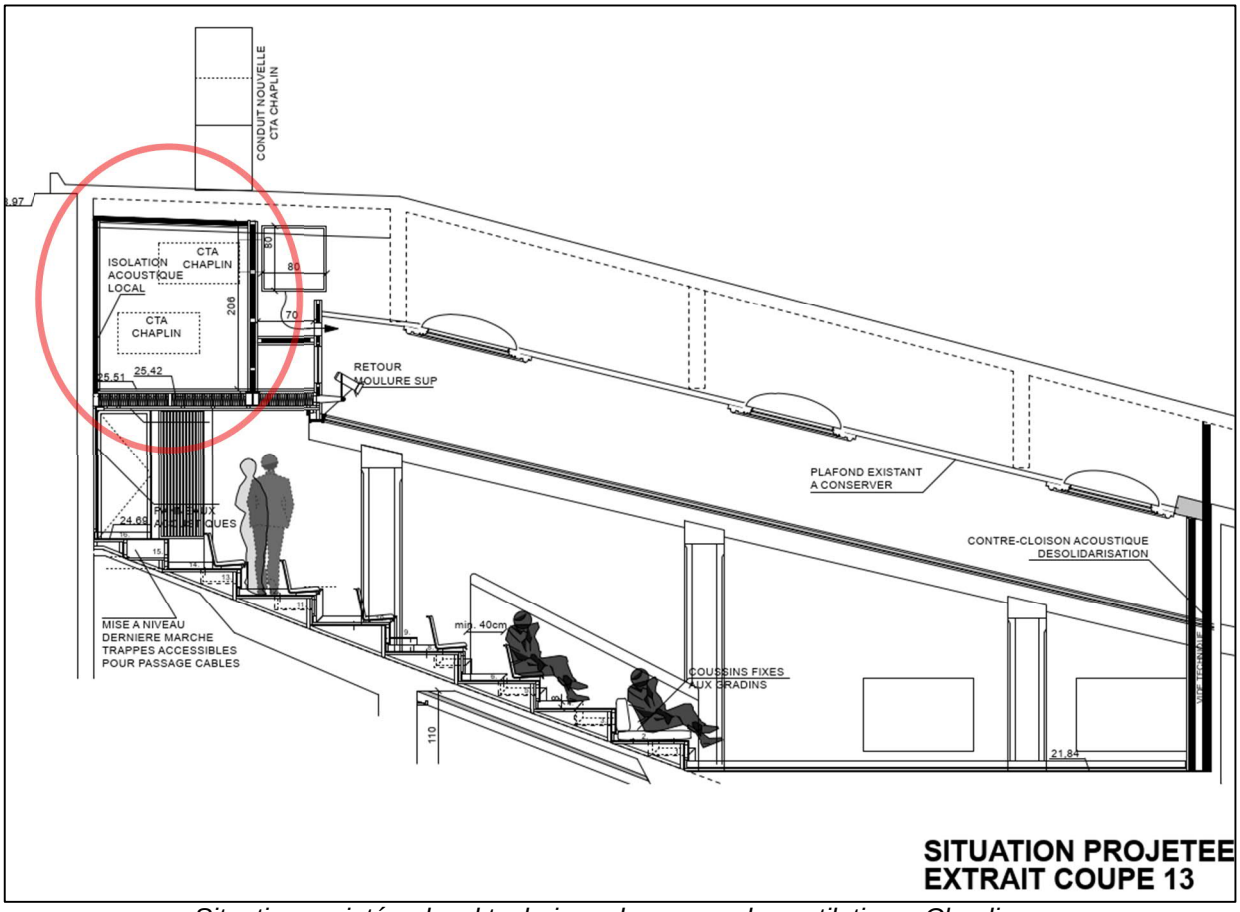
3.8.5. Situation projetée

Nuisances dues aux installations techniques du projet

Le projet consistant une mise aux normes de sécurité et de ventilation, un nouveau groupe de ventilation de 6.500 m²/h pour la salle « Chaplin » est prévu au niveau +5 à côte de la régie « Chaplin ». La prise d'air se fait en façade arrière (niveau +5 également) par une grille et le rejet en toiture. Deux anciens conduits sont supprimés. Le local sera isolé acoustiquement et n'est pas mitoyen à un bâtiment voisin.



Situation projetée - Façade arrière du n°649-651 : prises et rejet d'air de ventilation du nouveau groupe de la salle Chaplin



Situation projetée : local technique du groupe de ventilation « Chaplin »

Le rapport « *ASM, Note environnementale – Albert Hall – Rénovation de 3 salles de spectacle », 23/06/2026* » mentionne que le groupe choisi, muni d'un silencieux, répond aux normes de bruit pour la prise d'air mais pas pour le rejet ; le silencieux prévu doit être plus performant.

Au sujet des installations techniques existantes, le rapport « ASM » préconise des mesures d'usage et d'amélioration (pour plus de détail : voir le rapport) :

- Pour les salles Roseland et Albert, les portes des sas doivent être fermées lors de la diffusion de son amplifié.
- A l'accès de la chaussée de Wavre, des mesures d'isolement acoustique doivent être prises.
- Les prises d'air et rejets d'air des groupes de ventilation des salles Rosaland et Albert doivent munis de silencieux à baffles dimensionnés pour respecter les normes.
- Les rejets des hottes doivent munis de silencieux voire d'une paroi périphérique.
- Installation des groupes de ventilation sur des supports anti-vibratiles.

3.9. LE SOL, LES EAUX SOUTERRAINES ET LES EAUX DE SURFACE

3.9.1. Aire géographique

Le site.

3.9.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- stabilité des constructions
Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

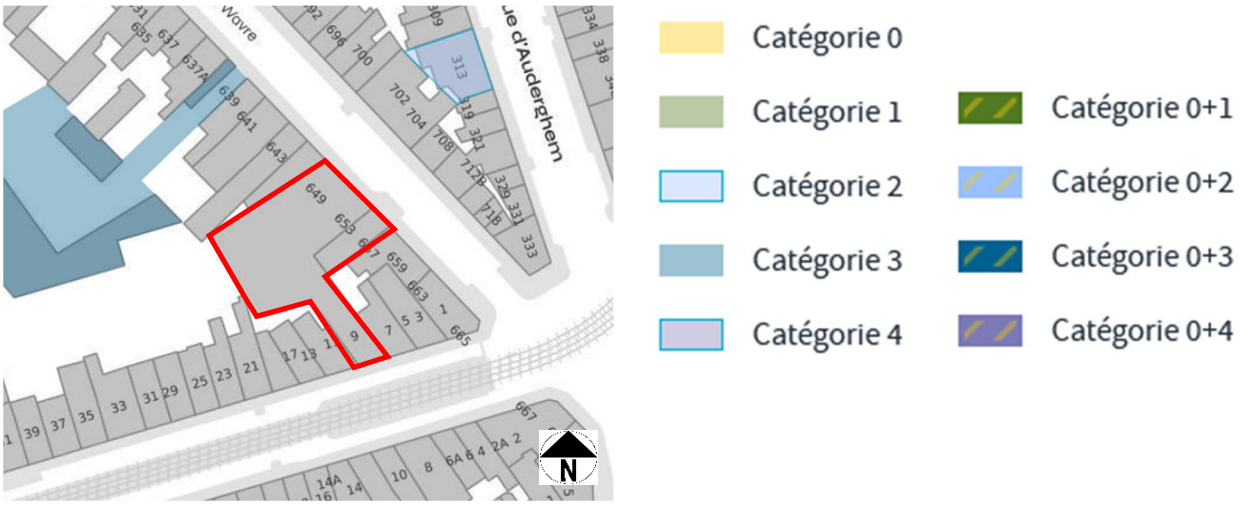
3.9.3. Situation existante

Taux d'imperméabilisation
Dans les faits, le site est imperméabilisé à 100%.
Au sujet de la situation existante de droit, l'arrière du n°653-655 n'était pas bâti à l'origine mais les document d'archives n'indiquent pas si le revêtement de la zone de cours et jardin était végétalisée ou minéralisée. Les orthophotoplans disponibles sur BruGIS sont imprécis mais il est probable qu'il s'agissait d'une cour étant donné son caractère encaissé et étant donné la nature commerciale de l'immeuble.

Relief

Voir point 2.1.3.2. pour la localisation du site dans le relief de la région.

Pollution du sol
Le site n'est pas repris à l'inventaire des sols pollués.



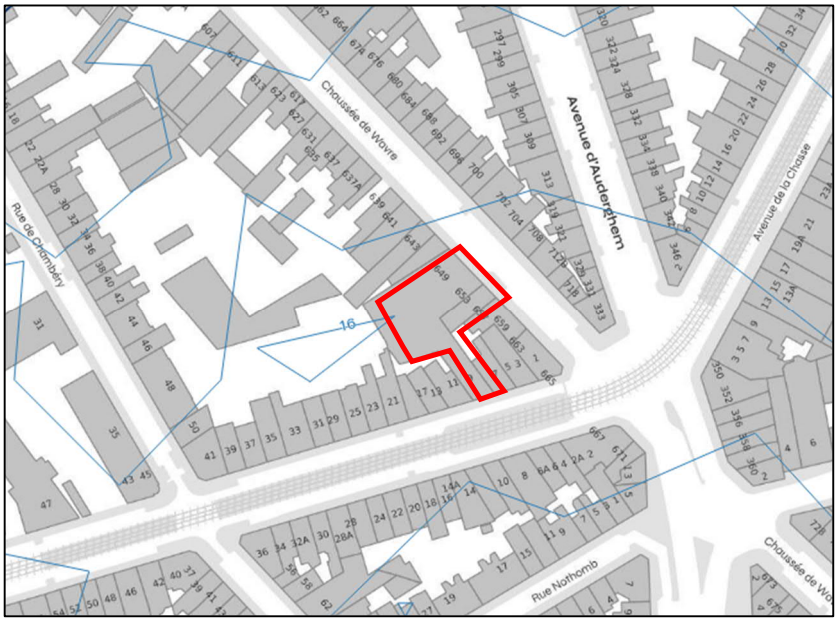
Extrait de la carte de l'état du sol (source : https://geodata.environnement.brussels) et délimitation du site en rouge.

Nature du sol – Stabilité des constructions.

Aucun problème de stabilité n'apparait dans les constructions.

Le bureau d'ingénieur en stabilité «Forme & Structure srl» est en charge du dossier.

Niveau de la nappe phréatique
D'après le site web « geodata.environnement.brussels », la nappe phréatique se trouve vers 16 mètres de profondeur.



Carte des niveaux piézométriques et localisation du site – source : - https://geodata.environnement.brussels/

Eau de surface
L'atlas du réseau hydrographique de la Région de Bruxelles-Capitale ne mentionne rien à proximité du site.

Patrimoine archéologique
Le site n'est pas repris à l'atlas du sous-sol archéologique.

3.9.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.9.5. Situation projetée

Taux d'imperméabilisation
Le site reste imperméabilisé à 100% Comme mentionné au point 3.9.3., l'arrière du n°653-655 n'était pas bâti à l'origine mais les document d'archives n'indiquent pas si le revêtement de la zone de cours et jardin était végétalisée ou minéralisée. Les orthophotoplans disponibles sur BruGIS sont imprécis mais il est probable qu'il s'agissait d'une cour étant donné le caractère encaissé de la cour et étant donné la nature commerciale de l'immeuble. Il n'est donc pas possible de déterminer si la régularisation augmente l'imperméabilisation ou pas.

Pollution du sol
Le projet ne comprend aucune installation à risque.

Stabilité des constructions
Les régularisations au niveau des volumes construits ne laissent apparaitre aucun problème de stabilité.

Déblais - Remblais
Sans objet

3.10. LES EAUX USÉES, PLUVIALES ET DE DISTRIBUTION

3.10.1. Aire géographique

Le site et le réseau en aval.
Les alentours directs du site.

3.10.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Volume d'eaux usées et pluviales déversées dans les égouts.
- Consommation d'eau, utilisation des eaux pluviales.
- Qualité des eaux rejetées.
- Risque d'inondations.

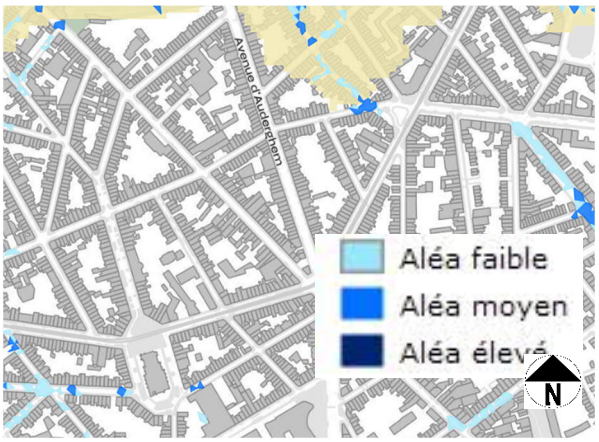
Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.10.3. Situation existante

Égouttage
La chaussée de Wavre et l'avenue E. Pirmez sont égouttées. Le site est raccordé aux égout de ces deux voiries.

Imperméabilité du site
Dans les faits, le site est imperméabilisé à 100%. Au sujet de la situation existante de droit, l'arrière du n°653-655 n'était pas bâti mais les documents d'archives n'indiquent pas si le revêtement de la zone de cours et jardin était végétalisée ou minéralisée.
Dispositif de rétention des eaux (Bassin d'orage, citerne pour réutilisation…)
D'après les informations en notre possession, le site ne comporte aucun bassin d'orage ni aucune citerne de récupération. Le site ne comprend aucune toiture verdurisée[16].

Inondations - Ruissellement



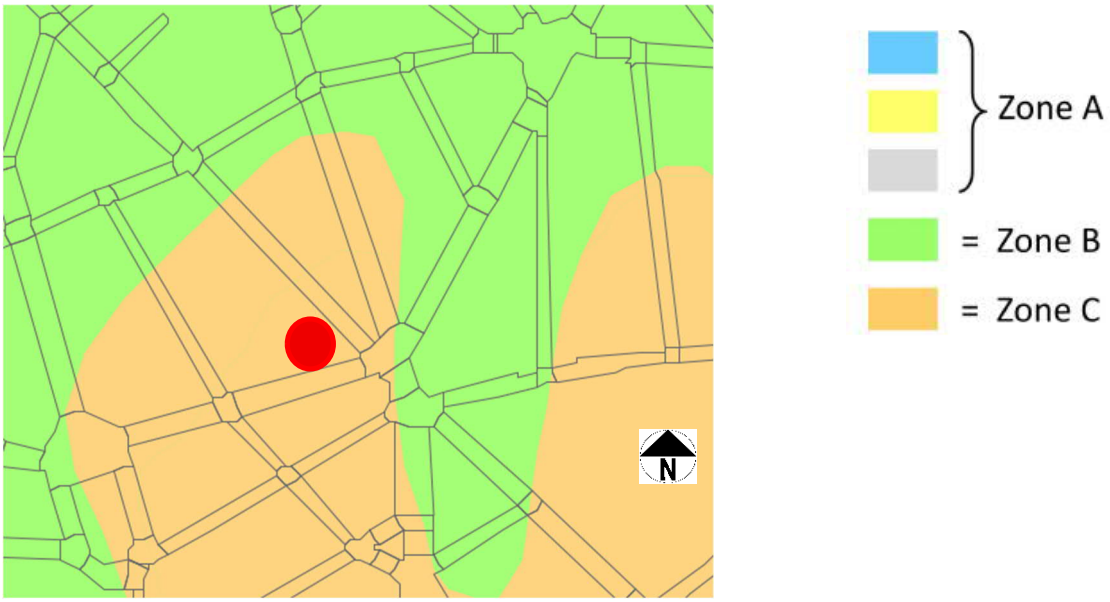
Extrait de la carte « Inondation aléa et risque 2025 » de Bruxelles-Environnement et localisation du site

D'après la carte « Aléa et risque d'inondations »[17] de Bruxelles-Environnement, le site ne se trouve pas dans une zone d'aléa d'inondation. En effet, il se trouve sur une crête.

.

[16] Une toiture verdurisée joue un rôle favorable dans la gestion des eaux de pluies (évapotranspiration, rétention…).

Infiltration des eaux dans le sol
La « Carte des zones potentielles d'infiltration d'eau pluviale »[18] indique que le site est en zone C : infiltration par ouvrages superficiels et profonds conseillées (noues/fossés, bassins, tranchées, puits).



Extrait de la carte « Zone potentielles d'infiltration d'eau pluviale » et localisation du site

3.10.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.10.5. Projet

Imperméabilité du site
L'imperméabilisation du site ne change pas (cfr point 3.9.5.).

Eaux usées - Épuration
Le site ne comprend aucun système d'épuration des eaux usées. Les deux cuisines sont des cuisines de réchauffe utilisées par des entreprises de catering.

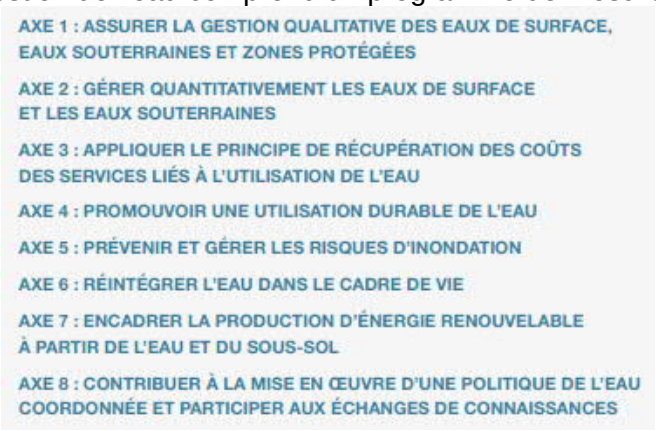
Gestion des eaux de ruissellement
La présente demande concerne la mise aux normes de sécurité, de ventilation et d'accès PMR ainsi que la régularisation de divers travaux. Aucuns travaux ne sont prévus sur le système d'égouttage. Les eaux de ruissellement sont donc dirigées vers les égouts sans tamponnage ni réutilisation.

Risque d'inondations
Concernant l'aval, cfr le point précédent.
Concernant le site, aucune disposition particulière n'est prise étant donné que la probabilité d'une inondation est quasi nulle.

[18] Auteurs : Earth System, VUB. Edition : Bruxelles-Environnement, mars 2014.

Consommation d'eau
La consommation d'eau se résume à celle des sanitaires, des bureaux, des cuisines de réchauffe et du nettoyage.

Incidences sur la mise en œuvre du Plan régional de gestion de l'eau (A.G. 27/01/2017)[19]
Le Plan régional de gestion de l'eau comprend un programme de mesures basé sur 8 axes :



Le projet ne contribue à la réalisation d'aucun axe.

3.11. LES DÉCHETS

3.11.1. Aire géographique

Le site et ses abords proches.

3.11.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- La quantité de déchets produite.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.11.3. Situation existante

Les activités ne produisent aucun déchet hormis les déchets relatifs aux repas, boissons, nappes en papier….
En cas de catering lors d'un évènement, les entreprises reprennent leurs déchets de telle sorte qu'ils ne sont stockés sur site qu'un temps minimal dans les cuisines (Cuisine « Albert » au R+1 du n°653-655 et cuisine « Roseland » au rez-de-chaussée du bâtiment Pirmez n°9). Ces deux cuisines disposent d'un accès aisé et rapide vers la sortie et l'aire de livraison de la chaussée de Wavre. Si jamais il reste quelques déchets, ils sont évacués via des sacs roses par le demandeur.

3.11.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

[19] Cfr art 57 de l'ordonnance du 20/10/2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau.

3.11.5. Situation projetée

Il n'y aucun incidences.

3.12. LA FAUNE ET LA FLORE

3.12.1. Aire géographique

Le site.

3.12.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Végétalisation du site.
- Présence de faune indésirable.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.12.3. Situation existante

Cadre général

La carte d'évaluation biologique mentionne le site dans une zone de valeur biologique limitée dans l'ilot concerné.



Extrait de la carte d'évaluation biologique (source : https://geodata.environnement.brussels) et localisation du site en rouge



Carte du réseau écologique bruxellois[20] et localisation du site

La carte du réseau écologique indique bien la forte minéralisation du site. Elle ne prévoit rien concernant le site.

La carte générale n°3 du PRDD (Maillages vert et bleu) n'indique rien concernant le site et ses alentours proches.



Carte n°4 du PRDD (A.G. 12/07/2018)



Carte de la végétation 2021[21] et localisation du site

[20] Source : https://geodata.environnement.brussels/client/view/
[21] Source : https://geodata.environnement.brussels/client/view/

L'inventaire légal ne mentionne aucun arbre à proximité du site (voir chapitre « Patrimoine » à ce sujet).

Le site

Dans les faits, le site est imperméabilisé à 100% et a une valeur CBS+[23] nulle puisqu'il est entièrement minéralisé. Voir également le point 3.9.5..

Du point de vue de la faune, le site est donc peu propice à l'accueil de la faune. Au sujet de la faune indésirable, le site comprend des cuisines de réchauffe et des repas sont servis à l'occasion de certains évènements. Le « catering » est toujours prévu par une entreprise extérieure de telle sorte qu'aucune denrée n'est stockée sur le site. Après chaque évènement le site est nettoyé.

La site comprend un local déchets ventilé. On y trouve à priori aucun déchet alimentaire mais des déchets de bureaux et de nettoyage des locaux. Si jamais quelques déchets alimentaires subsistent après le départ des prestataires « catering », ils sont stockés dans des sacs ad hoc et mis sur la voie publique.

3.12.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.12.5. La situation projetée

Le restera imperméabilisé à 100% ; il est impossible de retrouver de la pleine terre plantée sauf à démolir un espace indispensable au fonctionnement du site.

Au sujet de la faune, la luminosité en intérieur d'îlot sera réduite par rapport à la situation existante de droit par la suppression de 16 « jours de souffrance » en façade arrière du n°649-651.

3.13. L'ÊTRE HUMAIN

3.13.1. Aire géographique

- Sécurité objective et subjective de la clientèle se trouvant sur place. : le site et les alentours très proches (trottoirs).
- Santé : .le site.

3.13.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- La sécurité objective et subjective de la clientèle fréquentant le site.

[23] Source : https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/1-evaluation-du-projet-via-le-cbs.html?IDC=7291

- La sécurité objective des usagers des voies publiques longeant le site.
- La sécurité objective et subjective des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les éventuelles incidences prévisibles sont examinées ci-après.

3.13.3. Situation existante

Dans les faits, le site est une propriété privée, accessible au public lors d'organisation d'évènements et nécessitant une invitation.
Précédemment, la salle de cinéma était accessible à tout public sans invitation. En ce qui concerne la salle de bal, il est probable qu'une invitation était nécessaire quoiqu'il existât une tradition de « thés dansant » ouverts à tous sans invitation.

Les chaudières sont récentes et régulièrement entretenues. Les installations de ventilation sont régulièrement entretenues. La salle « Chaplin » n'est pas correctement ventilée.

La dernière attestation de conformité au RGIE date de 2021 (Vincotte). L'installation était conforme et seule deux remarques avaient été formulées : la mise en parallèle des deux sectionneurs de terre et un schéma à compléter dans le chaufferie.

SIAMU

Le SIAMU avait remis un avis favorable conditionnel à l'occasion de la demande de PE de classe 2 en 2017. Les conditions portaient sur le local compteur gaz et sur un extincteur manquant près de la chaufferie.
Le demandeur a missionné la société « Bureaux d'études Delta G.C. » pour réaliser un rapport de sécurité incendie"®. Le rapport conclu à certaines non conformités :

- Structures portantes en béton dont la résistance au feu n'a pas été évaluée « mais on peut considérer que le fait qu'elles soient en béton est satisfaisant et conduit à un niveau de sécurité acceptable ».
- Distance par rapport à une issue de secours ou à un escalier qui y conduit : la distance de 45 mètres de normes de base est respectée mais la distance de 30 mètres (arrêté bruxellois « Salles de spectacles ») ne l'est pas.
- Largeur des couloirs, portes et escaliers : lorsqu'on examine l'évacuation compartiment par compartiment, tel que demandé par les normes de base, la capacité d'évacuation est satisfaisante. Si on considère l'évacuation simultanée de l'ensemble des salles desservies, l'escalier donnant accès à l'avenue E. Pirmez ne présent pas une capacité suffisante pour assurer l'évacuation sécurisée de l'ensemble du bâtiment en une fois.

Pour plus de détails, se référer au rapport précité.
Le local « déchets » sera muni d'une détection incendie.

3.13.4. Situation prévisible

Il n'y a rien de particulier à signaler.

3.13.5. Situation projetée

Le nouveau groupe de ventilation pour la salle « Chaplin » va améliorer les confort et la santé des usagers de cette salle. A l'occasion de la présente demande de permis, un nouvel avis SIAMU sera sollicité par urban.

3.14. L'INTERACTION ENTRE CES FACTEURS

Il y a une interaction entre « patrimoine » et « acoustique ». L'étude du bureau d'étude ASM préconise le remplacement de portes existantes par des portes acoustiques, la pose de panneaux muraux et de plafonds absorbants dans les accès aux salles « Roseland » et « Albert ». Le demandeur a évidemment l'intention de respecter les normes acoustiques mais le choix des matériaux , de leur esthétique et leur mise en œuvre mérite réflexion afin de ne pas dénaturer les qualités architecturales et le cachet de ces espaces.

Nous n'avons pas relevé d'autres interactions.

4. ANALYSE DU CHANTIER PAR DOMAINE

Le chantier n'est pas organisé à ce jour. Durant une journée, il nécessitera une grue pour placer le nouveau groupe de ventilation et son local. Elle sera placée probablement sur des emplacements de stationnement de la chaussée de Wavre.

Les entrepreneurs désignés feront une déclaration (classe 3) à la Commune ; le Collège peut imposer des conditions.

La durée estimée du chantier est de 4 mois.

Impact CO2
S'agissant d'une mise aux normes d'un bâtiment existant dont l'activité va perdurer. L'impact CO2 sera donc faible.

4.1. L'URBANISME ET LE PAYSAGE

On accédera au chantier par la chaussée de Wavre car il n'y a pas d'autre solution possible. Les travaux de façades se limitent à la pose de luminaires.

4.2. LE PATRIMOINE

L'intention est de conserver et de mettre en valeur le site.

4.3. LES DOMAINES SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

Le chantier n'entravera l'accès à aucun commerce ou entreprise mais des emplacements de stationnement de la chaussée de Wavre seront occupés. Utiliser la zone de livraison pour le chantier devrait être éviter car d'autres établissements l'utilisent.

4.4. L'ÉNERGIE

La législation et les normes en vigueur seront appliquées pour limiter la consommation énergétique des engins de chantier.

4.5. LA MOBILITÉ

Des emplacements de parcage au droit du site devront être réservés. Utiliser la zone de livraison pour le chantier devrait être évité car d'autres établissements l'utilisent de toute façon ce qui occasionnerait alors du stationnement en double file.

Des véhicules de chantier (voitures, camionnettes…) pourraient être stationnés au n°637b (parking) plutôt que sur l'espace public.

4.6. L'AIR / CLIMAT

Les travaux de démolition sont susceptibles de générer des poussières mais ils sont minimes (travaux nécessaires pour établir le local de la nouvelle ventilation de la salle « Chaplin ». ; les précautions ad hoc seront prises pour limiter leur dispersion.

Un inventaire amiante destructif devra être réalisé préalablement aux travaux. Au besoin, un permis d'environnement (ou une déclaration de classe 3) relatif à un éventuel désamiantage devra être réalisé.

4.7. L'ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

Aucune déviation de trafic ne sera nécessaire et donc aucun report de pollution sonore ou de l'air n'aura lieu.
Au sujet des phases du chantier :

- Le chantier se déroulera en une phase: Cette phase produira des incidences sonores variables selon les travaux en cours.
  Ces nuisances seront temporaires mais affecteront le voisinage.
- Le titre III du RRU impose des restrictions d'horaires pour limiter les nuisances sonores des chantiers.
  Ceux-ci sont limités aux heures de la journée en semaine, soit de 7h à 19h du lundi au vendredi. Cela permet de limiter ces nuisances à la période diurne, la semaine, sauf dérogation exceptionnelle sollicitée auprès de la commune. Les travaux lourds (utilisation de marteaux-piqueurs par exemple) ne peuvent, quant à eux, être réalisés que jusque 16h00 pour limiter le dérangement pour les riverains.

4.8. LE SOL, LES EAUX SOUTERRAINES ET LES EAUX DE SURFACES

Il n'y aura aucune pollution du sol étant donné qu'aucune excavation n'est prévue ni aucun travaux aux dalles des niveaux les plus bas.

4.9. LES EAUX USÉES, PLUVIALES ET DE DISTRIBUTION

La législation en vigueur et les recommandations de Bruxelles-Environnement seront respectées (éviter les épanchements et fuites de produits chimiques, respects des limites (pH, matières en suspensions, matières organiques, hydrocarbures, température…), précautions lors de nettoyage de silos à mortier ou de bétonnières, éviter l'entraînement de déchets, protection des zones de stockage…).

4.10. LA FAUNE ET LA FLORE

Le chantier n'implique aucune suppression de végétation d'ailleurs quasi inexistante sur le site (quelques bacs à plantes).

4.11. L'ÊTRE HUMAIN

L'installation de chantier sera prévue sur le site afin de le sécuriser. Le chantier ne sera pas accessible au public. Comme des travaux auront lieu à l'arrière du bâtiment n°649-651, toute les précautions seront prise pour éviter le chute d'objet dans les jardins et propriété voisines.
Le coordinateur sécurité est la firme Mommaerts Safety.

4.12. LA GESTION DES DÉCHETS

Les seuls travaux consistent en l'installation du groupe de ventilation de la salle « Chaplin » au niveau R+5 du n°649-651. La quantité de déchets sera donc peu importante.

5. DESCRIPTION DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.

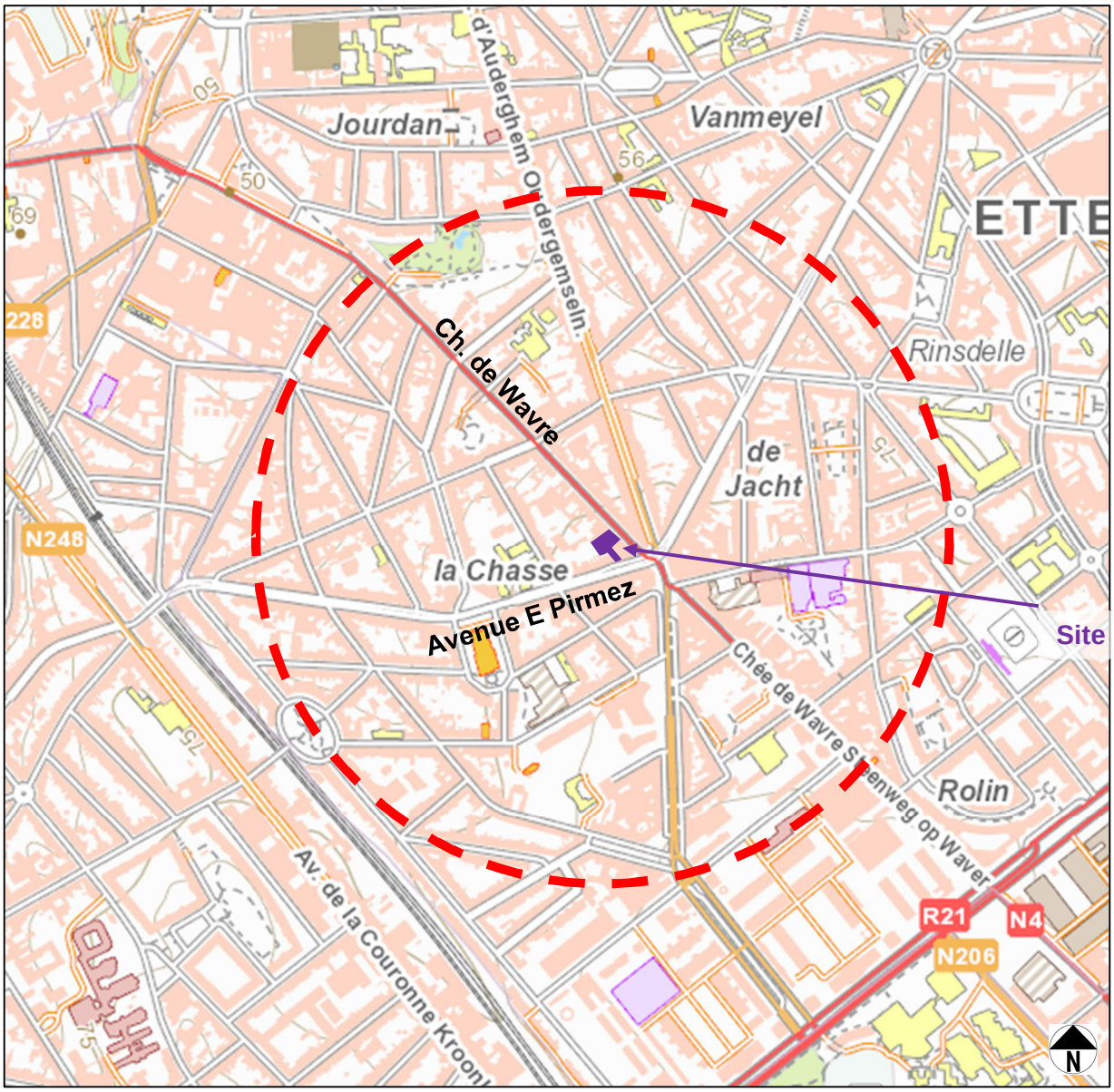
L'intention est de mettre le site aux normes du point de vue de la ventilation et de la sécurité afin de pouvoir poursuivre l'exploitation sans mettre en péril la viabilité financière de l'établissement.

6. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT D'INCIDENCES

Le complexe Albert Hall a été érigé en 1931-1932 et comportait alors un cinéma (salle Albert – 1.150 places) et une salle de bal (salle Roseland – 430 places). Aucun emplacement de parcage ni aire de livraison in situ n'était prévu.

L'Albert hall est constitué d'un complexe de 3 bâtiments donnant sur deux artères : la chaussée de Wavre et l'avenue Eudore Pirmez à Etterbeek dans le quartier de La Chasse :

- Chaussée de Wavre n°649-651 : Albert Hall proprement dit comprenant 3 salles de réception/bal/évènement ainsi que l'administration de l'établissement.
- Chaussée de Wavre n°653-655 : ancienne maison de commerce comprenant des locaux accessoires (salles de réunion, réserves, accès fournisseurs...).
- Avenue Eudore Pirmez n°9 : immeuble à appartements comprenant 4 appartements aux étages et un accès à l'Albert Hall au rez-de-chaussée.



Localisation du site (en mauve)
Rayon de 500 mètres autour du site - (Source : IGN Topomapviewer – 1/10.000)

Après une période d'inexploitation d'environ 30 ans, il a été transformé et réouvert en 1995. A cette occasion, le balcon de la salle de cinéma (salle Albert) a été transformé en salle

autonome : salle Chaplin pour concerts, séminaires, et projection de cinéma. La salle de bal Roseland et la parterre de la salle de cinéma (Albert) deviennent des salles d'évènements polyvalentes. D'autres transformations ont eu lieu à ce moment. Aucun permis de bâtir n'a été retrouvé dans les archives ; le demandeur, BC Management Services srl, désire donc régulariser.

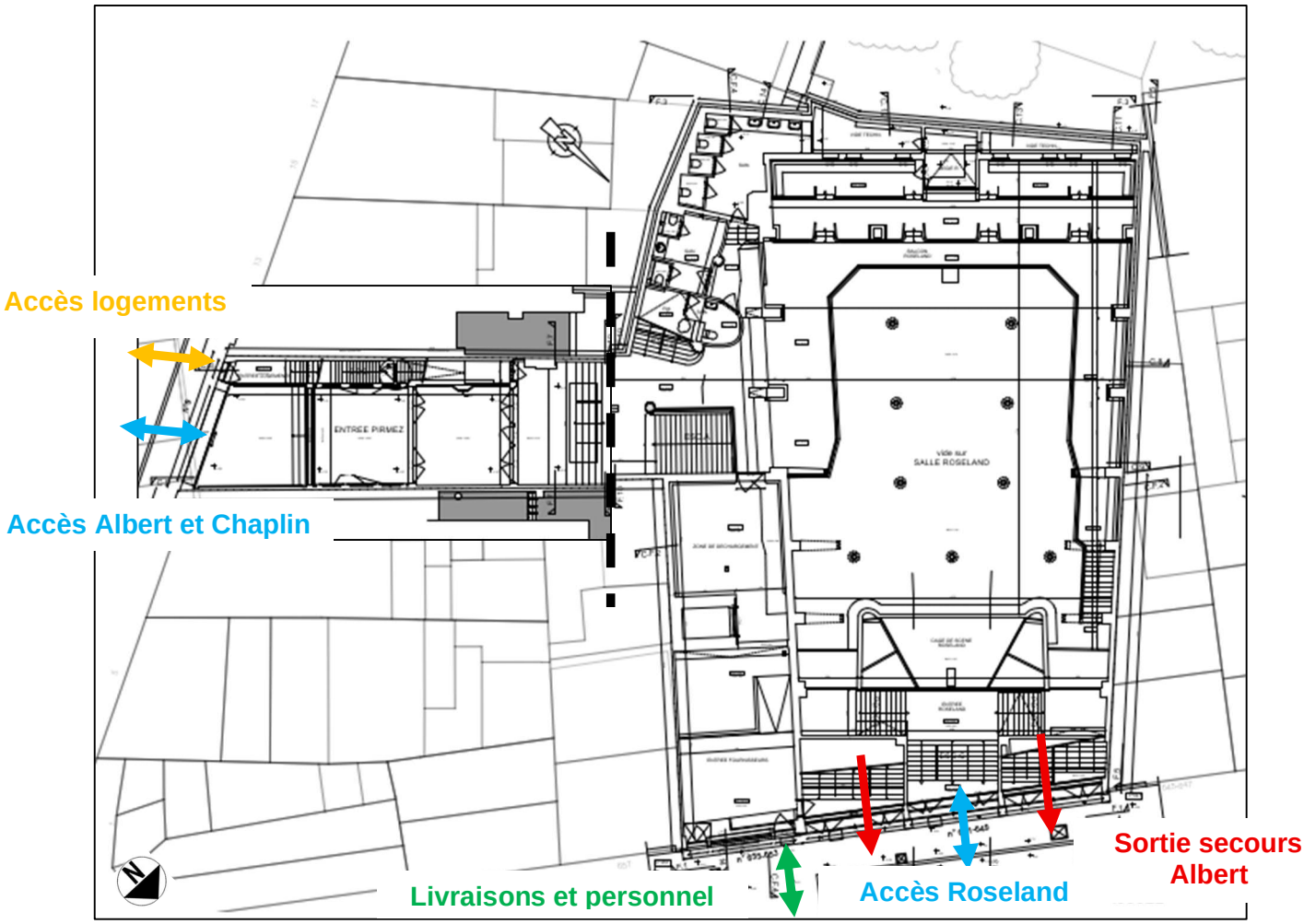


Chaussée de Wavre, n°653-655 et 649-651



Avenue Eudore Pirmez n°9

La site comprend trois salles : « Alvert », Roseland » et Chaplin ».



Plan de la situation existante de fait. Accès : plan R (accès chaussée de Wavre) et plan R+1 (accès Pirmez)

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- La régularisation des travaux réalisés dont question plus haut.
- Des modifications devant être apportées actuellement pour satisfaire à diverses normes dont la pose nouveau groupe de ventilation de 6.500 m³/h en vue de se conformer aux normes actuelles de ventilation, y compris deux conduits (prise d'air et rejet d'air) au sommet du bâtiment le plus haut.

Le site bénéficie d'un permis d'environnement de classe 2 n°PE434PLP du 05/07/2017.

Du point de vue de l'urbanisme, le projet est conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol et au Plan Particulier d'Affectation du Sol en vigueur sur le site. Le site, tel qu'il existe actuellement, nécessite des régularisations et des demandes de dérogations concernant la forme de la toiture du bâtiment le plus haut, la rehausse d'un mur mitoyen à l'occasion de la fermeture d'un aéra à l'arrière de celui-ci, les annexes du bâtiment sis au n°6561-653 de la chaussée de Wavre, des conduits de hottes de cuisines.

La destination ne change pas ; par rapport à la situation existante de fait, l'intention est simplement de faire perdurer l'activité existante.

Du point de vue du patrimoine, l'ensemble Art-déco formé par le n°649-651 de la chaussée de Wavre et le n°9 de l'avenue Eudore Pirmez est repris à l'inventaire légal pour son intérêt artistique, esthétique, historique, social, technique et urbanistique (voir extrait de l'inventaire en annexe du présent rapport). Tous les travaux d'aménagement intérieur de mise aux normes seront réalisés en préservant ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Des points de vue social et économique, le personnel de l'établissement actuel s'élève à 3 équivalents temps plein. Le site offre un lieu où peuvent s'exercer d'autres professions relatives aux évènements organisés sur place (personnel d'accueil, personnel du catering, artistes…).

Tant l'utilisation ancienne (cinéma et salle de bal) qu'actuelle est sans pareille dans le noyau commercial. Il n'y a donc pas de concurrence et le site participe à la diversité du noyau ce qui est positif.

La mise aux normes du site assurera la pérennité de l'établissement (bâtiment proprement dit, activité, emploi) et de son apport au noyau commercial ainsi que le confort de ses clients.

Du point de vue de la circulation et du stationnement, les caractéristiques du fonctionnement du site sont les suivantes (dans les faits):

- La capacité des salles d'évènement est limitée comme suit : :
    - Salle Albert : 600 personnes (selon PE : 760 places).
    - Salle Roseland : 359 personnes ; (selon PE : 363 places)
    - Salle Chaplin : 99 personnes, (selon PE : 240 places)
    - Avec un maximum de 800 personnes.

    Cette réduction de capacité par rapport au permis d'environnement résulte de la volonté du demandeur et résulte des capacités d'évacuation en regard des normes incendie.

    De manière pratique, la capacité est la suivante :
    - En semaine : de 300 à 450 personnes
    - Le WE : de 100 à 250 personnes.
- Personnel en cas d'évènement : variable en fonction de l'évènement.
- Livraisons : le site ne comprend pas d'aire de livraison.
    - L'accès livraison se trouve chaussée de Wavre au n°655.
    - Réservation de l'aire de livraison en voirie publique qui se trouve entre les numéros 647 et 655 de la chaussée de Wavre (21 mètres
- Le site ne comprend aucun emplacement de parcage pour voiture ou pour vélo.
- Programme d'évènements :
    - De 100 à 150 évènements par an.

    - Il peut y avoir deux évènements en une journée mais pas simultanément.
    - Grand éventail d'évènements :
        - Cours de danse organisés par des écoles de danse ne disposant pas de locaux ad hoc (évènement régulier)
        - Des diners. walking dinner, seated dinner.
        - Des tournées promotionnelles.
        - Des bals.
        - Des événements avec concert de musique.
- Les horaires courant sont les suivants :
    - Conférence suivie d'un walking dinner. Arrivée au plus tôt vers 8h ou en début d'après-midi et départ vers 22h.
    - Soirée danse, gala, spectacle, seated dinner,…. 19h-02h. Deux à trois soirées autorisées jusqu'à 4h par an.

  L'établissement est fermé du 15/07 au 15/08.
- L'Albert Hall n'assure pas le catering. Lors d'un évènement, une société extérieure assure ce service. L'Albert Hall met à disposition deux cuisines de réchauffe.

L'Albert Hall dispose d'un parking de 42 emplacements à proximité du site ; il dirige aussi la clientèle vers le parking des « Jardins de la Chasse ». Exceptionnellement, des emplacements sont réservés sur la voie publique.

Avec les hypothèses de 1,5 personne par voiture et 50% de clients venant en voiture (conducteurs et passagers), il faudrait 150 emplacements de parcage pour 450 personnes.
Les disponibilités maximales de stationnement mobilisable facilement sont les suivantes :

- 42 emplacements au n°637b,
- Au maximum 100 places dans le parking « Jardins de la Chasse » si les places sont réservées.

Cela fait un total de 142 places à considérer comme un maximum. Il faudra donc qu'un certain nombre d'emplacements soient trouvés en voirie (réservation) et dans un autre parking.

En ce qui concerne les vélos, sur base d'une part modale de 10%, et 30 à 45 emplacements seraient nécessaires en semaine. Il y a une trentaine d'emplacements vélos à proximité directe de l'Albert-Hall ainsi que 4 dropzones ; d'autres emplacements sont disponibles à moins de 125 mètres à pied du site. Il ne doit pas y avoir de problème. Le site n'est pas totalement accessible aux PMR. L'aménagement de l'ascenseur (régularisation) permet d'améliorer la situation.

Du point de vue du (micro)climat, le site restera imperméabilisé à 100% ; il est impossible de retrouver de la pleine terre sauf à démolir un espace indispensable au fonctionnement du site.
L'éclairage des façade va être renouvelé en conservant le principe de mise en valeur des façades en évitant les lumières gênantes pour les voisins et les oiseaux. Les volumes complémentaires à régulariser n'ont que très peu d'incidences du point de vue de l'ensoleillement.

Du point de vue de l'énergie, les installations techniques existantes de chauffage et de ventilation sont récentes, correctement entretenues et adaptées à l'usage requis. Les chaudières étant toutes récentes, aucun remplacement n'est à prévoir.

Le projet consistant une mise aux normes de sécurité et de ventilation, un nouveau groupe de ventilation pour la salle « Chaplin » est prévu au niveau +5 à côté et en prolongement de la régie « Chaplin » (actuellement inutilisée) dans un local ad hoc. Aucuns travaux ne sont prévus sur l'enveloppe du bâtiment.

Du point de vue de l'air, le nouveau groupe de ventilation de la salle « Chamin » va améliorer la situation. La prise d'air et le rejet d'air seront établis au plus haut du site. En cas de catering lors d'un évènement, les entreprises reprennent leurs déchets de telle sorte qu'ils ne sont stockés sur site qu'un temps minimal dans les cuisines (Cuisine « Albert » au R+1 du n°653-

655 et cuisine « Roseland » au rez-de-chaussée du bâtiment Pirmez n°9). Ces deux cuisines disposent d'un accès aisé et rapide vers la sortie et l'aire de livraison de la chaussée de Wavre. Si jamais il reste quelques déchets, ils sont évacués via des sacs roses par le demandeur.

Du point de vue de l'environnement sonore et vibratoire, le bureau ASM Acoustics, spécialiste en l'étude de bruit, est en charge de l'acoustique. Un rapport est joint à la présente demande de permis d'urbanisme : « *ASM, Note environnementale – Albert Hall – Rénovation de 3 salles de spectacle », 23/06/2026* ». Il en résulte que des amélioration doivent être réalisés sur ce qui est actuellement projeté.

Du point de vue du sol, des eaux souterraines et des eaux de surface, le sol n'est pas pollué et la nappe phréatique est à 16 mètres de profondeur d'après des données de Bruxelles-Environnement. Le projet ne comprend aucune installation à risque (pollution du sol). Le site reste imperméabilisé à 100%.

Du point de vue des eaux usées, pluviales et de distribution, le site ne comprend aucun système d'épuration des eaux usées. Aucuns travaux ne sont prévus sur le système d'égouttage. Les eaux de ruissellement sont donc dirigées vers les égouts sans tamponnage ni réutilisation, comme c'est la cas actuellement.

Du point de vue des déchets,
Les activités ne produisent aucun déchet hormis les déchets relatifs aux repas, boissons, nappes en papier….
En cas de catering lors d'un évènement, les entreprises reprennent leurs déchets de telle sorte qu'ils ne sont stockés sur site qu'un temps minimal dans les cuisines (Cuisine « Albert » au R+1 du n°653-655 et cuisine « Roseland » au rez-de-chaussée du bâtiment Pirmez n°9). Ces deux cuisines disposent d'un accès aisé et rapide vers la sortie et l'aire de livraison de la chaussée de Wavre. Si jamais il reste quelques déchets, ils sont évacués via des sacs roses par le demandeur.

Du point de vue de la faune et de la flore, au sujet de la faune, la luminosité en intérieur d'îlot sera réduite par rapport à la situation existante de droit par la suppression de 16 « jours de souffrance » en façade arrière du n°649-651. Il est impossible de retrouver de la pleine terre plantée sauf à démolir un espace indispensable au fonctionnement du site.

Du point de vue de l'être humain, les pompiers avait remis un avis favorable conditionnel à l'occasion de la demande de PE de classe 2 en 2017. Les conditions portaient sur le local compteur gaz et sur un extincteur manquant près de la chaufferie. Le demandeur a missionné la société « Bureaux d'études Delta G.C. » pour réaliser un rapport de sécurité incendie[25]. Le rapport conclu à certaines observations qui seront rencontrées.

Le chantier n'est pas encore organisé à ce jour mais les éléments les plus importants peuvent être déjà précisé :

- La durée estimée du chantier est de 4 mois.
- Durant une journée, il nécessitera une grue pour placer le nouveau groupe de ventilation et son local. Elle sera placée probablement sur des emplacements de stationnement de la chaussée de Wavre.
- On accédera au chantier par la chaussée de Wavre car il n'y a pas d'autre solution possible. Les travaux de façades se limitent à la pose de luminaires.
- Des emplacements de parcage au droit du site devront être réservés. Utiliser la zone de livraison pour le chantier devrait être évité car d'autres établissements l'utilisent de toute façon ce qui occasionnerait alors du stationnement en double file.
- Des véhicules de chantier (voitures, camionnettes…) pourraient être stationnés au n°637b (parking) plutôt que sur l'espace public.

[25] Rapport Projet Delta GC n°255021 du 23/06/2025, 74 pages.

- Il n'y aura aucune pollution du sol étant donné qu'aucune excavation n'est prévue ni aucun travaux aux dalles des niveaux les plus bas.
- Comme des travaux auront lieu à l'arrière du bâtiment n°649-651, toute les précautions seront prise pour éviter le chute d'objet dans les jardins et propriété voisines.
- Le coordinateur sécurité est la firme Mommaerts Safety

°°°°°°°°°°°°°

7. ANNEXES

7.1. EXTRAIT DE L'INVENTAIRE LÉGAL



Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND, 1993

Région de Bruxelles-Capitale
INVENTAIRE DU
PATRIMOINE
ARCHITECTURAL

ETTERBEEK

Anciens cinéma Albert Hall et salle de fêtes Roseland

Avenue Eudore Pirmez 9
Chaussée de Wavre 649-651

Typologie(s)
cinéma
salle des fêtes

Intervenant(s)
Arthur MEULEMAN – architecte – 1931-1932

Statut juridique
Inscrit à l'inventaire légal le 19 août 2024

Styles
Art Déco

Inventaire(s)
Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994)
Inventaire des salles de cinéma (1993)
Actualisation du projet d'inventaire régional du patrimoine architectural (DMS-DML - 1995-1998)
Le patrimoine monumental de la Belgique. Etterbeek (DMS-DML - 1994-1997)

© monument.heritage.brussels 1 / 4

Ce bien présente l'(es) intérêt(s) suivant(s)

- Artistique
- Esthétique
- Historique
- Social
- Technique
- Urbanistique

Recherches et rédaction

1993-1995

id

Urban : 15497

Cinéma et salle des fêtes construits en style Art Déco en 1931-1932 par l'arch. Arthur MEULEMAN et fermés en 1965. En 1931, Jos. Weckx introduit une demande de permis de bâtir afin d'ériger, av. E. Pirmez, une maison devant le futur cinéma dont l'entrée est prévue au r.d.ch.

Immeuble à appartements en briques claires flammées d'Orp-le-Grand, comptant trois travées et quatre étages de baies rect. Verticalité des travées accentuée par les pilastres colossaux à ressauts, couronnés par des chapiteaux papyriformes. Baies des trois dern. niveaux aux allèges cannelées, munies d'un garde-corps en ferronnerie à motif géométrique. Corniche débordante. Toiture en terrasse.

Façade de la ch. de Wavre deux fois plus large, alignant sur trois niveaux, au-dessus du r.d.ch., cinq travées encadrées de pilastres identiques à ceux de l'av. Eudore Pirmez.

Hautes et larges baies à appui saillant, rect. aux 1er et 3e étages, cintrées au 2e. Travée axiale plus large, éclairée au 1er étage par une large et haute vitrine carrée, surmontée de deux baies rect., puis de deux baies cintrées, jumelées. Baies cintrées protégées par un garde-corps en ferronnerie à motif géométrique, baies rect. du dern. niveau munies d'accoudoirs de même type. Allèges décorées de sgraffites à motifs végétaux. À l'entablement, sous la corniche saillante, inscription en relief « ROSELAND ».

À l'intérieur, agencement et structure d'origine.
Cinéma de 1.148 places (parterre et balcon) remarquable par son vestibule d'entrée avec belle caisse des années 1930, son hall avec escalier monumental et coursive d'accès au balcon ainsi que par la salle proprement dite avec balcon.
Au sous-sol (accessible par la ch. de Wavre), salle de danse de 430 places, avec aménagement d'un podium, de coursives, de logettes et d'un bar, dont le bastingage et la décoration Art Déco constituent un attrait supplémentaire.
Logements et entrée du cinéma raccordés aux salles par un long couloir d'accès : depuis l'av. Eudore Pirmez, longue et étroite parcelle rejoignant quasiment à angle dr. la parcelle trapézoïdale, presque rect., donnant sur la ch. de Wavre.

À noter que la façade de la ch. de Wavre diffère du plan dans la mesure où il était prévu trois travées de grandes baies rect. Ce complexe intéressant a fait l'objet d'une étude et d'une proposition de réaffectation (en salles de conférences et salle de banquet ou d'exposition temporaire) par la « Rétine du Plateau ».

© monument.heritage.brussels

Sources

Archives

ACEtt./TP 8148 (1931), 8520 (1932).

Ouvrages

Inventaire des salles de cinéma de la Région Bruxelles-Capitale, « La Rétine du Plateau », 1993, fiche 104.

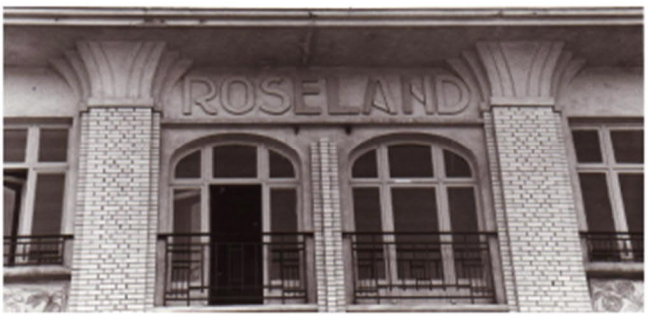
MEIRE, R. J., *Histoire d'Etterbeek*, Musin, Bruxelles, 1981, pp. 115, 169.



Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND. Façade chaussée de Wavre, 1993



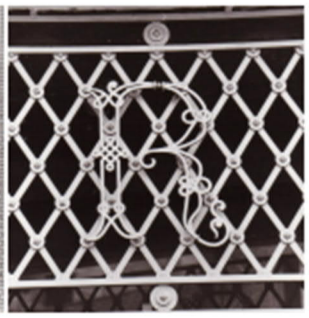
Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND. Façade chaussée de Wavre, grande vitrine carrée au 1er étage, 1993



Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND. Façade chaussée de Wavre, détail de la corniche saillante avec inscription en relief (photo 1



Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND. Façade chaussée de Wavre, allèges décorées de sgraffites à motifs végétaux, 1993



Ancien cinéma ALBERT HALL et salle de fêtes ROSELAND. Façade chaussée de Wavre, grille à l'entrée avec l'initiale 'R', 1993

© monument.heritage.brussels