NOTE EXPLICATIVE

Dossier modificatif (art. 126/1 du CoBAT) à la suite de l'avis défavorable du 23.01.2025

DOSSIER

Objet de la demande	**Régulariser une salle de fêtes au 1er étage d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC)**
Adresse	**Rue de l'École Moderne, 9 B**
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

*

L'objectif de la présente note est de **répondre au mieux**, selon les contraintes du bâti et en fonction de l'activité déployée dans les lieux, **aux remarques et points soulevés par l'avis de la Commission de Concertation (23.01.2025)**.
Dans un souci de clarté, il est proposé de suivre le texte de avis, dans l'ordre des considérants (lesquels sont repris en gras).

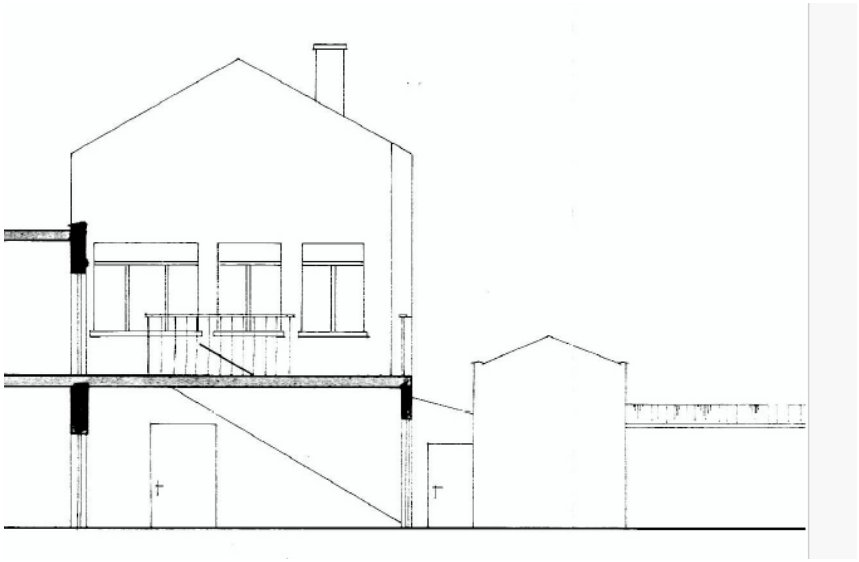
*

1.Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,* est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

1.1. Le bâtiment existant occupe déjà la quasi-totalité de la surface. L'atteinte en intérieur d'îlot concerne :

- La couverture à l'étage 1, au niveau de l'entrée de la salle de fêtes au-dessus d'un rez-de-chaussée déjà existant et reconnu*, et dès lors sans emprise au sol, sur une surface de 34,4 m^2

  **Extrait des plans légaux*



Concernant la densité, cette augmentation à l'étage constitue à peine 3,76 % de la surface de la parcelle et 5,5 de la surface brute du plateau de la salle de fêtes.

La (très) légère atteinte à l'intérieur d'îlot générée par le projet de régularisation se justifie pour rendre plus commode et aisé l'accès à la salle de fête (qui constitue pour rappel de l'équipement). Il faut prendre en considération le caractère enclavé et résiduel de l'espace (dent creuse) : l'aménagement d'une véritable entrée avec un vestiaire permet d'améliorer considérablement la qualité de l'accueil à la salle de fêtes en évitant ainsi une zone encaissée et confinée. C'est indispensable au bon fonctionnement de l'activité. Cela permet par ailleurs d'éviter les nuisances sonores ;

- L'installation de deux nouvelles rampes d'escaliers. Celles-ci sont situées légèrement en retrait du bâtiment (initialement, l'escalier donnant accès à la salle se trouvait enclavé dans le fond). L'une mène vers l'entrée (avec vestiaire) de la salle de fêtes et permet également la sortie des visiteurs. L'autre permet l'évacuation des visiteurs (uniquement dans des situations de force majeure, soit dans des cas urgents et exceptionnels). A noter que le dégagement doit être suffisament important pour l'évacuation de secours (à défaut de quoi l'avis SIAMU serait défavorable). Des monte-personnes sont prévus pour permettre l'accès aux PMR (voir le titre IV du RRU) ;

N.B. :

- Ces aménagements sont situés en intérieur d'îlot et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

- Ces réalisations sont anciennes et existaient lors de l'acquisition de la salle de fêtes par l'actuel exploitant, demandeur du PU.

1.2. Selon le cahier du PRAS, *« la prescription générale n° 0.6 s'applique cumulativement aux prescriptions particulières. Elle vise à améliorer les intérieurs d'îlots. Si des travaux y sont autorisés, ils doivent avoir pour effet d'améliorer la situation existante par des plantations, des toitures vertes, des aménagements minéraux de qualité tout en maintenant ou créant des espaces de pleine terre assurant à la fois la perméabilité du sol et la présence d'arbres et arbustes valorisant le paysage. »* (nous soulignons)

En l'occurrence, l'intérieur d'îlot est réaménagé de manière qualitative. Si la création d'une surface de pleine terre n'est pas prévue (cour reconnue en situation légale ; étroitesse de la cour ; cela ne serait pas adapté au parcage des quelques véhicules, sans évoquer le piétinement très régulier par les visiteurs ; …), le traitement des façades ainsi que des murs a complètement été réétudié, y compris l'aspect « végétalisation » (voyez les plans modifiés déposés dans le cadre de la présente demande de PU).

2. Considérant que l'activité productive du rez-de-chaussée serait connectée à la Rue Georges Moreau (Ets V. Dehaye) ; que la demande ne mentionne pas le numéro de police de l'immeuble concerné ; qu'en l'état, l'accès carrossable de chargement/déchargement aux surfaces d'atelier depuis la cour de la Rue de l'École Moderne est impacté ; que les deux nouveaux escaliers empiètent sur la zone de cour ; qu'il n'est pas avéré que cette configuration n'hypothèque pas la pérennité de la présence d'une activité productive sur cette parcelle ;

2.1. Le n° de police de l'activité du rez-de-chaussée (Etablissements V. DEHAYE SA) est mentionné sur les plans modifiés : 57 Rue Georges Moreau (pour l'étendue de cette activité : voyez le plan ***annexe n° 1*** avec l'emprise au sol).

2.2. Pour information : l'ensemble bâti initial comprenait outre les propriétés actuelles de DUBAI PALACE (demandeur) et Ets V. DEHAYE, le bâtiment situé au n° 53 Rue Georges Moreau. Cet ensemble bâti initial était exploité par la société TELEFUSION et a été scindé en 3 unités, lesquelles ont par la suite être revendues à des propriétaires distincts.

C'est la raison pour laquelle le raccordement à l'égout public se fait encore aujourd'hui par le n° 53 de la Rue Georges Moreau.

2.3. A ce jour, il n'existe aucune plainte de la part de l'exploitant du rez-de-chaussée (pour rappel Etablissements V. DEHAYE SA) — qui au contraire soutient l'activité du demandeur et son développement.

Effectivement, ce dernier n'est nullement impacté par la configuration actuelle (à régulariser) de l'aire avant ainsi que de l'accès à la salle de fêtes, dans la mesure où :

- l'aire devant le bâtiment, dans ses dimensions raisonnables (à savoir 4,86m x 9,00m, permet aisément l'entrée et la sortie de quelques véhicules ;
- les escaliers, d'une taille modeste, ne gênent pas l'entrée et sortie de véhicules et ne perturbent pas la jouissance de la cour avant ;
- les deux activités fonctionnent selon des horaires différents : journée pour l'activité du rez-de-chaussée et soirée pour l'activité de la salle de fêtes, en semaine pour l'activité du rez-de-chaussée et essentiellement le weekend pour l'activité de la salle de fêtes. Ainsi, les activités sont compatibles et ne s'interfèrent pas (elles ne risquent pas de rentrer en conflit dans le futur, puisque la transformation d'une des deux fonctions — équipement ou activité productive — en une autre fronction ou selon la même fonction mais d'une nature différente, est soumise à l'obtention préalable un permis d'urbanisme) ;
- l'exploitant du rez-de-chaussée n'utilise que très occasionnellement la cour avant (évacuation des poubelles et déchargements) ;

N.B. Un courrier signé par l'exploitant du rez-de-chaussée, repris en ***annexe n° 2*** *à la présente note, atteste de ce qui précède.*

3. Considérant que le placement de techniques en toiture peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que selon le RRU, l'étage technique est à inclure dans l'enveloppe bâtie autorisée ; que depuis 2014, des matériaux de travaux non finalisés sont éparpillés sur la plateforme de toit ; que le niveau de toiture n'a pas été joint à la demande ; qu'il convient d'y remédier ;

3.1. Effectivement, au niveau de la toiture plate arrière, figuraient jusqu'il y a peu plusieurs appareils d'air climatisé. On retrouvait aussi un appareil sur la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot.

La toiture a récemment été nettoyée et libérée (photos reprises en **annexe n° 3**).

Il convient de noter ce qui suit :

- La plupart des appareils appartiennent à des propriétés voisines ;
- Ils étaient placés loin de l'espace public et n'était pas visibles depuis l'espace public. Ils ne présentaient en soi pas de caractère préjudiciable ou inesthétique pour le voisinage ;
- Le demandeur a déjà fait le nécessaire pour supprimer l'appareil sur la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot (qui était hors service)

3.2. Le demandeur se réserve toutefois la possibilité de réaliser des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, notamment le placement de conduites d'aération à usage domestique, non visibles depuis l'espaces public (art. 21, 7°, de l'arrêté « minime importance » du 13 novembre 2008).

3.3. Les matériaux de construction ont été évacués de la toiture (voyez les photos reprises en **annexe n° 3**).

3.4. Le plan du niveau de toiture à l'échelle 1 % est rajouté au dossier de plans.

4. Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'amenée d'air et d'extraction de l'air vicié, indispensables au vu de la capacité de la salle ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ;

4.1. La prise d'air et l'extraction d'air se font directement en toiture ; les équipements sont renseignés sur les nouveaux plans.

4.2. L'air vicié n'est autre que l'air des visiteurs de la salle de fête ainsi que celui de la hotte de la cuisine (qui est utilisée occasionnellement). Il n'existe pas d'autre source d'air « vicié ».

5. Considérant que par ailleurs, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ; que les circulations doivent être intégrées dans l'enveloppe légale du bâti

5.1. En ce qui concerne l'augmentation du bâti à l'entrée de la salle de fêtes, voyez le point 1.1 de la présente note.

5.2. Il est prévu de supprimer la structure couvrant le dégagement de secours (voyez *infra* pour plus de détails).

5.3. La couverture du puit de lumière par la prolongation de la dalle en béton à l'étage 1, au niveau de la salle de fêtes, fait partie de l'enveloppe légale du bâti.

5.4. Celle-ci s'est réalisée de commun accord entre les Etablissements DEHAYE SA et l'ancien exploitant de la salle de fêtes :

- Avant 2000, dans le respect des conditions de l'article 330, §3, du CoBAT ;
- dans un souci de séparation claire des activités et afin d'éviter les interférences ;
- dans la mesure où les activités des Etablissements DEHAYE (atelier : active productive) ne nécessitent pas l'usage du puit de lumière ;
- dans la mesure où le cloisonnement autour du puit de lumière, en plein milieu de la salle, ne permettait pas une utilisation commode de la salle de fêtes

N.B. La structure d'éclairage en toiture plate n'a pas été démolie mais bien obturée pour une isolation thermique et acoustique optimale lors des activités de la salle de fêtes.

6. Considérant que la *prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde,* est d'application en ce que les immeubles existants, dont la destination et l'utilisation licites ne correspondent pas aux prescriptions du plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation en respectant les conditions suivantes :

- **l'accroissement de la superficie plancher existante est limité à 20% ;**
- **le maintien des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;**

qu'en situation de droit, la demande porte sur 500m2 comme le permis d'environnement PE 63/2006 de classe 2 ; que dans le PE 16/2021 de classe 2, la superficie de plancher renseignée est de 707m2 ; que la présente demande renseigne, au cadre VII, 747m2 de superficie plancher en situation existante de droit, 812m2 en situation projetée (au lieu de 600m2 si le seuil de 20% est appliqué) ; que l'augmentation de la superficie plancher projetée est de l'ordre de 60% ; que le projet ne respecte pas la prescription et est contraire au PRAS ;

6.1. Selon le cahier du PRAS, *« la clause de sauvegarde a pour objet de tenir compte de situations antécédentes qui ne sont pas conformes aux prescriptions du plan (PRAS) lorsque ces activités ont été légalement implantées avant l'entrée en vigueur du plan.*

Les actes et travaux sont cependant soumis aux conditions suivantes :

- *Sur une période de 20 ans, les immeubles peuvent être agrandis, même à plusieurs reprises, pour autant qu'à aucun moment de cette période, ils ne présentent une extension de superficie supérieure à 20 % de la superficie initiale. (...) Cette période de 20 ans est à comptabiliser à partir de l'entrée en vigueur du plan ;*
- *Au terme de cette période de 20 ans, l'immeuble retrouvera un potentiel d'extension de 20%, à gérer selon les mêmes modalités. ».*

6.2. Nous ne pouvons corroborer les calculs et données dont il est fait mention ; après vérification, ces éléments d'information ne sont pas corrects.

6.3. Sur base des plans d'archives et données fournies, les calculs confirment les surfaces suivantes :

- surface brute en situation de droit : étage 1 (salle de fêtes) 555 m^2 + étage 2 (loge habillement et maquillage) 192 m^2 = 747 m^2 ;

- surface brute en situation existante de fait et projetée : étage 1 (salle de fêtes + extension à l'entrée + prolongation de la dalle du puit de lumière) 620 m^2 + étage 2 (à prévoir pour du rangement ou loge habillement et maquillage à maintenir) 192 m^2 = 812 m^2 ;

- Si l'on considère uniquement la salle de fêtes, l'augmentation de surface est de + 65 m^2 (de 555 m^2 à 620 m^2) soit + 11,72 % ;

- Si l'on prend en considération l'ensemble des 2 niveaux, l'augmentation de surface reste identique (soit de 747m^2 à 812m^2), mais le rapport est de seulement + 8,70 % ;

6.4. Le demandeur peut donc évoquer l'application de la clause de sauvegarde.

6.5. Si la Commission ne partage pas ce point de vue, il lui revient d'expliciter ses données de calculs pour justifier les 60 % évoqués dans son précédent avis.

7. Considérant qu'en outre, la présence de cette activité ne participe pas à la vie sociale du quartier ; que la demande est motivée avec des arguments de circonstance non fondés ; que cette activité génère de nombreuses problématiques et que son agrandissement est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

7.1. L'activité de salle de fêtes a été autorisée par plusieurs permis et autorisations (urbanisme et environnement) sans évoquer son caractère inhérent à la vie sociale du quartier, pour rappel :

- Permis d'urbanisme délivré le 29/01/1997 (réf. 01/AFD/108519) concernant un changement de destination d'un atelier en salle de fêtes ;
- Demande de prolongation de permis d'environnement accordée le 03/10/2006 (réf. 63/2006), concernant l'installation d'une salle de fêtes. Ce permis était valable jusqu'au 18/02/2022 ;
- Demandes de modification de permis d'environnement pour l'aménagement d'une extension de la salle de fête à l'étage 2 (157 m^2) . Ces demandes ont été refusées le 18 juillet 2017 et le 24 avril 2018 ;
- Demandes de modification de titulaire de statuts et d'appellation qui ont été accordées et publiés aux annexes du Moniteur Belge. DUBAI PALACE ASBL devient le titulaire du PE le 31.07.2019 ;
- Décision du Collège d'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 30 novembre 2020 en ce qui concerne les heures d'exploitation de la salle de fêtes Dubai Palace ;
- Permis d'Environnement délivré le 01.02.2022 et notifié le 03.02.2022.

7.2. Depuis près de trente ans, la destination (urbanistique) d'équipement et l'utilisation (urbanistique) de salle de fêtes sont légales et font l'objet de droits acquis qui ne peuvent pas être remis en cause aujourd'hui. L'activité de la salle de fêtes est également couverte par un permis d'environnement ;

7.3. Il est indiqué dans l'avis que *« la demande est motivée avec des arguments de circonstance non fondés »*. Le demandeur souhaite reproduire ci-dessous le paragraphe de la note explicative de la demande initiale :

« Cette demande de permis d'urbanisme est la prolongation des demande de permis précédents et est également motivée pour des raisons culturelles .

En effet, elle permet notamment des réunions et cérémonies de mariage de style populaire correspondant aux besoins d'une grande partie de la population de la région bruxelloise.

De plus les dernières interventions au niveau des parachèvements offrent une salle aux décors d'exception très prisés par les organisateurs de cérémonies ainsi que de la clientèle. L'entretien constant de l'espace et le service prodigué offrant ainsi des conditions d'exploitation parfaites et impeccables.

La présence de la salle de fêtes participe :

- *à la permanence d'activités vitales dans le tissu urbain bruxellois*
- *à multiplier et différencier les activités dans un quartier occupé essentiellement par une population populaire*
- *à maintenir une vie sociale et éviter toute paupérisation*
- *la création d'emplois dans la commune en particulier et dans la région bruxelloise en général ».*

7.4. Il convient de noter qu'une salle de fêtes peut prévoir, de manière accessoire, l'organisation de réunions, de conférences, d'activités pour jeunes, de rencontres pour personnes âgées, etc. Ces événements sont organisés de manière épisodique en plus des célébrations et mariages qui font l'objet de l'activité principale de la salle. Ils participent grandement à l'épanouissement de la vie sociale du quartier.

7.5. L'activité participe de la mixité des activités en évitant la monofonctionnalité des unités urbaines. A noter la présence, dans le voisinage immédiat, d'écoles primaire et secondaire, d'activités artisanales, de commerces, de lieux de culte (église Saint-François Xavier juste en face de l'entrée), etc. La plupart de ces activités se déroulent en journée et en semaine. L'activité de salle de fêtes, qui a principalment lieu en soirée le weekend (même pas tous les weekends), ne se cumule pas avec les activitées déployées par les autres fonctions du quartier. Toutes les activités du quartier génèrent, chacune de leur manière, des nuisances pour le voisinage. Mais les nuisances ne se cumulent pas, sont isolées. Elles ne sont pas excessives et ne perturbent pas le voisinage.

7.6. Tenant compte de l'existence (régulière) de la salle de fêtes depuis près de 30 ans, des 17 ans d'utilisation de la salle de fêtes par l'actuel exploitant, il n'existe que très peu de plaintes. En tout état de cause, aucune ne fait état de difficultés majeures venant perturber de manière sérieuse la tranquillité du voisinage telles des altercations en raison de l'état d'ébriété des personnes (le public de visiteurs étant surtout musulman, pas d'alcool), etc. L'objectif de la salle de fête est de rassembler les visiteurs au sein d'événements contrôlés, dans un cadre pacifique et sécurisé.

7.7. Pour rappel, les événements se déroulent quasi exclusivement les weekends (même pas tous les weekends).

8. Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur du bâti est augmentée de 12,60m en comprenant les escaliers extérieurs ; que la couverture sur 20,00m surplombant la coursive d'évacuation est considérée comme un nouveau volume qui occasionne une rehausse de 2,40m ; que cette couverture ne se justifie pas pour un cheminement de secours qui ne peut être utilisé qu'en cas d'évacuation d'urgence ; qu'en outre, les escaliers extérieurs potentiellement plus dangereux ne sont pas couverts ;

Considérant que ces volumes ne se motivent pas et ne s'intègrent pas au bâti existant ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

8.1. La couverture surplombant la coursive sera supprimée.

8.2. L'escalier prolongeant la coursive/chemin d'évacuation a été inspectée par l'officier du SIAMU qui n'a émis aucune remarque sur ce poste. Cet escalier est nécessaire à l'évacuation des personnes (les simples échelles à crinoline ne sont plus autorisées). Le demandeur souhaiterait donc le conserver. Autrement, il ne respectera pas les exigences du SIAMU (art. 193 du CoBAT) et sera en infraction.

8.3. Vu la suppression de la coursive, la dérogation en termes de hauteur n'est plus à solliciter.

8.4. La dérogation en termes de profondeur est toujours demandée. Voyez les développements exposés *supra*, les points 1.1. et 2.3. Pour plus de détails sur cette dérogation, voyez les pages 11-12 de la présente note.

8.5. Ajoutons que les deux escaliers sont des structures légères et rappelons l'espace libre sous les escaliers permettant notamment la collecte des déchets et l'emplacement de poussettes.

9. Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates,* en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m2 doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le volume créé comme hall d'entrée y contrevient ;

9.1. Toute la toiture sur le hall d'entrée sera végétalisée ; voyez les plans toiture complétant le dossier de plans.

10. Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux* en ce que l'agrandissement de l'activité est de nature à générer un va-et-vient et une occupation de l'intérieur d'îlot qui occasionnent des nuisances sonores supplémentaires dans une zone d'habitation ; que des escaliers extérieurs métalliques, d'une seule volée de 20 marches, ne représentent pas un dispositif confortable sécurisé (en cas d'intempéries), ne permettent pas l'accès des lieux aux personnes moins mobiles ; qu'un sanitaire sur le palier intermédiaire entre +01 et +02 ne se justifie pas pour un local de rangement sous combles ; que la couverture du cheminement de secours, qui ne peut être utilisé qu'en cas d'évacuation d'urgence, ne se motive pas ; que permettre une densification d'occupation des lieux est irresponsable et ingérable en cas d'évacuation d'urgence ;

10.1. Avec la surface supplémentaire du hall d'entrée (et l'aménagement d'un vestiaire) et la prolongation de la dalle du puit de lumière, il y a certes un agrandissement mais celui-ci minime (voyez le point 6.3 de la présente note).

10.2. Eu égard au maintien du nombre de visiteurs (n'a pas augmenté par rapport au demandes précédentes), il ne peut y avoir d'augmentation de nuisances en raison de agrandissement (qui est par ailleurs léger). Les va-et-vient restent identiques et l'occupation en intérieur d'îlot ne diffère guère également (salle existante et cour avant existante). Pour rappel, le permis délivré le 29/01/1997 (réf. 01/AFD/108519) autorise l'installation d'une salle de fêtes, avec des locaux d'une taille (quasi) identique et selon les dimensions actuelles de la cour.

10.3. L'agrandissement se jusifie pour rappel pour les raisons suivantes :

- avoir une salle unitaire en évitant un bloc en plein milieu, venant perturber l'utilisation « normale » d'une salle de fête (si des diapositives sont présentées à l'avant, une partie des visiteurs ne voient rien…) ;

- séparer clairement la salle de fêtes de l'activité productive du rez-de-chaussée ;

- améliorer l'accès et l'entrée de la salle de fêtes.

Cela, en gardant le même nombre (maximal) de visiteurs et d'invités.

10.4. Une finition et un habillage des escaliers sont prévus afin d'améliorer l'esthétique. Est également envisagé un traitement des marches, à la fois esthétique et plus sécurisé, avec des recouvrements contre la glisse (même si, pour rappel, le SIAMU n'a pas émis de remarque sur ce poste). Le revêtement est prévu pour absorber (et donc limiter) l'impact sonore, ce qui participe de l'effort réalisé par le demandeur pour réduire autant que faire se peut les nuisances pour le voisinage.

10.5. Pour rappel dans le cadre de la prolongation du permis d'environnement, un rapport justificatif quant aux prétendues nuisances sonores a été adressé par le conseil du demandeur au Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht en date du 15 avril 2021*, repris en* **annexe n° 4**.

10.6. Rappelons qu'un dispositif de type monte-personnes est prévu le long des escaliers côté mur mitoyen pour permettre l'accès et l'évacuation des PMR. Ce dispositif requiert l'existence d'un escalier d'une certaine dimension.

10.7. Le local sanitaire au palier entre +01 et +02 est prévu pour le personnel. Il est normal de prévoir des sanitaires séparés (de ceux des visiteurs) pour le personnel.

10.8. Pour rappel, la couverture du cheminement de secours sera supprimée.

11. Considérant que, par ailleurs, le demandeur a confirmé en séance que les éventuelles activités de traiteur étaient toujours en lien avec la location de la salle ; que dès lors cette activité ne requiert pas la modification du permis d'environnement existant ;

11.1. Pas de remarque.

12. Considérant que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que la configuration n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité commerciale n'est pas compatible avec l'habitation et que son agrandissement porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

12.1. Ces points sont déjà évoqués *supra*.

13. Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que toutefois, aucune offre de stationnement n'est proposée malgré le taux de fréquentation de la salle de fête en soirée ; que l'offre de stationnement en voirie est déjà saturée et ne peut absorber une pression supplémentaire qui génère des conflits d'usage, du trafic inutile et une détérioration de la qualité de vie du quartier ; que compte tenu des horaires et du nombre de personnes attendues, le projet doit pouvoir proposer une alternative répondant à ces problématiques ;

13.1. Concernant la mobilité, suivant les recommandations du Permis d'Environnement délivré le 03.02.2022 qui reprend textuellement au point D.4.1.9 :

« L'exploitant prend des mesures visant à promouvoir l'usage de transports en commun et du vélo. Il informe sa clientèle, via son site internet ou d'autres moyens tels que via une « fiche de mobilité », des « flyers » ou un « plan d'accessibilité » :

1° Des différentes possibilités d'accès au site en vélo et en transports en commun

2° Des possibilités de parcage à proximité du site

13.2. N'ayant pas augmenté la capacité d'accueil de visiteurs et invités par rapport aux permis déjà accordés, la qualité de la vie de quartier ne pourrait être impactée.

13.3. Il faut rappeler que les permis délivrés autorisent, depuis de nombreuses années, l'installation d'une salle de fête (urbanisme) et son exploitation (environnement) selon des conditions déterminées et respectées. L'autorité délivrante ne peut faire fi de ces autorisations dans le cadre de la présentation du présent projet de régularisation.

13. 4. Soulignant encore la présence de transports en communs à proximité, le demandeur fournit des listes de sociétés de taxis et limousines pour l'arrivée et départ des invités.

13.5. Le demandeur s'éngage à louer des box sécurisés pour vélos sur la voie publique ainsi que des aires en propriété privée dès qu'une occasion se présente.

13.6. Pour rappel, la salle de fêtes se situe en face d'un îlot entièrement occupé par l'église Saint-François-Xavier dont l'existence dédensifie le quartier.

14. Considérant qu'en séance le demandeur a évoqué des possibilités de parcage Square Jules et Edmond Miesse ; qu'il s'agit d'emplacements en voirie disponibles également aux habitants du quartier ;

14.1. Possibilités existantes et évoquées suivant les recommandations du permis d'environnement délivré (voyez le point 13.1 de la présente note).

14.2. Après vérifications complémentaires sur place au square Jules et Edmond Miesse, il s'avère que les weekends (lors desquels la salle de fêtes est active) de nombreuses places de parking automobile sont libres dû au fait que les écoles aux alentours (Anciennne Ecole Chomé-Wijns, Ecole Leonardo Da Vinci) sont fermées ces jours-là.

15. Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

15.1. Des améliorations esthétiques sont à présent prévues au niveau des façades visibles depuis l'espace public.

15.2. Le demandeur a reçu l'accord des Etablissements V. DEHAYE SA pour traiter également la partie droite en façade à rue afin de créer un ensemble homogène (voyez les plans de façades ainsi que l'accord écrit en **annexe n° 2**).

16. Considérant que la baie à rue se composait de deux travées – une porte pour piétons et une porte de garage ; qu'elles ont été remplacées (entre 2019 et 2024) par une nouvelle porte étendue à toute la largeur de la baie ; qu'elle est munie d'une petite porte piéton intégrée, basse et étroite ; que cette menuiserie ne reflète pas l'utilisation qui en est faite ;

16.1. Le permis d'urbanisme délivré le 29/01/1997 (réf. 01/AFD/108519), reflétant la situation existante de droit, ne renseigne pas le type de portail existant à l'époque (en **annexe n° 5** photo du portail avant initial).

16.2. Effectivement le portail a été remplacé dernièrement par la copropriété (par le demandeur du présent dossier et par les Établissements V. DEHAYE SA). Ceci afin de supprimer le montant latéral et permettre un accès plus aisé des transporteurs lors des fournitures et évacuations (ce qui est utile pour les deux activités).

16.3. Lors des activités de la salle de fêtes, le portail sectional est maintenu ouvert pour l'accueil notamment des mariés et réceptions (ne pas oublier que les invités accèdent habillés et avec des robes de fête et strass…).

16.4. La porte dans le portail sectional est d'usage en dehors des activités, notamment pour le personnel.

17. Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreintes, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que le dispositif existant n'est pas qualitatif ;

17.1. Voyez les plans adaptés avec avec un dispositif amélioré et en conformité avec les exigences applicables en zone restreinte.

DEROGATIONS

Quant à l'exigence du caractère exceptionnel des dérogations (qui n'est toutefois pas reprise telle quelle dans le CoBAT), le Conseil d'État en déduit qu'il y a lieu d'en faire un usage modéré (C.E., 21 février 2008, n° 180.006, *Paris* ; C.E., 24 février 2009, n° 190.750, *Colle et Tabouret* ; C.E., 14 avril 2009, n° 192.386, *Ville de Namur* ; C.E., 23 février 2010, n° 201.219, *Le Bussy et Gérard* ; C.E., 17 octobre 2012, n° 221.051, *SA Cora*).

Cela a une incidence sur le nombre et l'ampleur des dérogations (C.E., 25 septembre 2002, n° 110.657, *Meeus* ; C.E., 26 janvier 2007, n° 167.162, *Delhaye* ; C.E., 17 décembre 2009, n° 199.029, *Quinaux et Hermann* ; C.E., 23 février 2010, n° 201.219, *Le Bussy et Gérard*).

En l'occurrence, les dérogations sont peu nombreuses (il n'y a en a qu'une, qui n'en est en réalité pas nécessaire, voy. ci-après) et les écarts sont, à les supposer existants, minimes.

Dérogation au RRU Titre I, art 4, §1, 1° Profondeur (non nécessaire)

L'emprise au sol de la construction dépasse les ¾ de la profondeur du terrain.

Le bâtiment s'étend pour rappel sur la quasi-totalité de la surface de la parcelle.

Rappelons qu'il s'agit d'une situation existante depuis vraisemblablement la construction de l'immeuble.

Cette profondeur a en tout état de cause été validée lors de l'octroi du dernier permis d'urbanisme le 29/01/1997 (situation légale).

Selon l'article 4, §1er, 1°, du titre I du RRU, la profondeur du terrain est mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain.

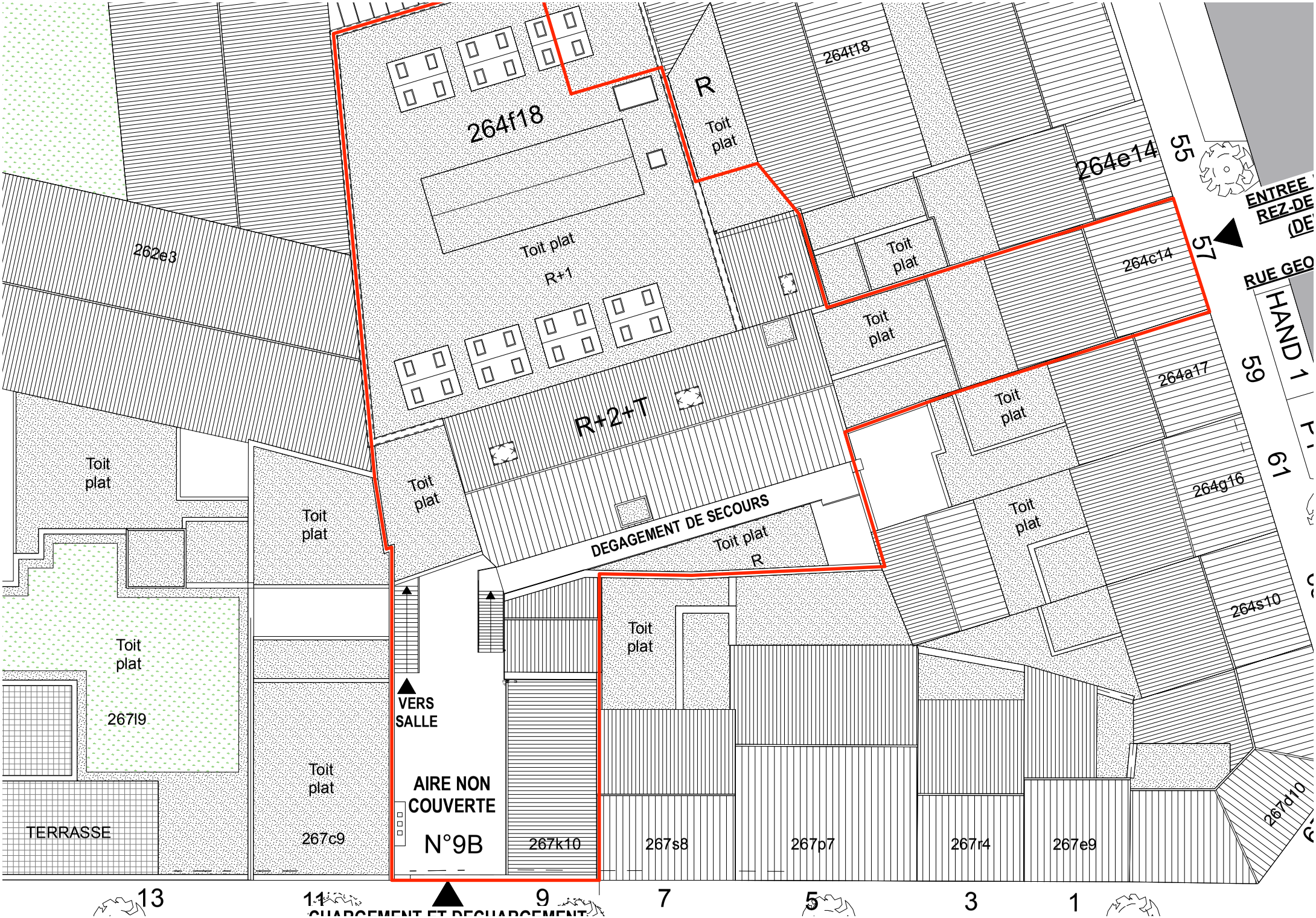
La profondeur du terrain n'a pas changé, malgré la présence des escaliers.

Partant, la dérogation ne devrait pas être sollicitée.

Le demandeur la sollicite tout de même, *sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable*.

N.B. Dérogation au RRU Titre I art 6 Hauteur d'une construction mitoyenne
N'est plus demandée : pour rappel la structure sur chemin d'évacuation sera supprimée.

Bruxelles, le 27 / 06 / 2024


264f18
R
Toit plat
264f18
Toit plat
R+1
264e14
55
57
59
61
ENTREE
REZ-DE
(DE
RUE GEO
HAND 1
264c14
Toit plat
262e3
Toit plat
Toit plat
R+2+T
264a17
Toit plat
Toit plat
DEGAGEMENT DE SECOURS
Toit plat
R
264g16
Toit plat
Toit plat
264s10
Toit plat
Toit plat
26719
VERS SALLE
AIRE NON COUVERTE
N°9B
TERRASSE
267c9
267k10
267s8
267p7
267r4
267e9
267d10
13
11
9
7
5
3
1

Annexe 2

Nous, soussignés,

déclarons ce qui suit dans le cadre du dossier de régularisation urbanistique introduit par l'ASBL DUBAI PALACE relatif à l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, Rue de l'École Moderne 9B, (réf. : I-2023/4395-PU-TR/MC) :

1. L'activité que nous exerçons **sous la salle des fêtes** faisant l'objet de la demande de permis de régularisation consiste en une activité de **distribution** (accès via la rue Georges Moreau)
2. L'entrée principale de notre activité est située au **n° 57 de la rue Georges Moreau**.
3. Il **n'existe aucun conflit d'usage ou de circulation** entre notre activité et celle exercée dans la salle des fêtes à l'étage, les horaires et jours d'exploitation étant différents.
4. La configuration actuelle de la **cour avant**, comprenant **deux escaliers** menant à la salle des fêtes, **ne gêne en rien** notre fonctionnement, ni nos livraisons ni nos évacuations. L'exercice deux activités est parfaitement compatible dans l'intérieur d'îlot.
5. La **porte située rue de l'École Moderne** a été remplacée par un **nouveau portail sectionnel**, afin de **permettre les fournitures liées à notre activité**. L'ancien accès comportait un montant gênant l'ouverture.
6. L'**extension à l'étage** (entrée couverte de la salle des fêtes) a été **réalisée par le précédent propriétaire peu avant l'an 2000**.
7. Le **puits de lumière** a été **obturé à la même époque**.
8. Nous marquons **notre accord** pour :
    - le **traitement architectural de la façade** de notre bien (côté droit du portail d'accès vers la salle des fêtes), de manière à constituer un **ensemble homogène** avec la façade rénovée ;
    - le **traitement de la cour intérieure** dans un esprit similaire, incluant l'**installation de plantes grimpantes** au niveau de la mezzanine.

Fait à Anderlecht, le 19/07/2025

Annexe 3: prises de vues (date : 08.07.2025) : voir plan de la toiture



PHOTO 1



PHOTO 2 (5 UNITES DE CLIM. EXTERIEURES VOISIN RUE GEORGES MOREAU N°51)

Annexe 3: prises de vues (date : 08.07.2025) : voir plan de la toiture



PHOTO 3 (9 UNITES DE CLIM. EXTERIEURES VOISIN RUE GEORGES MOREAU N°51)



PHOTO 4



PHOTO 5

Annexe 3: prises de vues (date : 08.07.2025) : voir plan de la toiture



PHOTO 6 (VENTIL. MECANIQUES + UNITES DE CLIM. EXTERIEURES SALLE DUBAI PALACE)



PHOTO 7 (VENTIL. MECANIQUES + UNITES DE CLIM. EXTERIEURES SALLE DUBAI PALACE)

Annexe 3: prises de vues (date : 08.07.2025) : voir plan de la toiture



PHOTO 8



PHOTO 9



PHOTO 10

3 UN. DE CLIM. RUE GEORGES MOREAU N°51



PHOTO 11

UN. DE CLIM. SALLE DUBAI PALACE

Annexe 4

Service Permis d'environnement
Commune d'Anderlecht
A l'attention de Madame Julie Lemoine
Rue Van Lint 6
1070 BRUXELLES

Par courriel :
environnement@anderlecht.brussels

Bruxelles, le 15 avril 2021

Madame,
Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne : Demande de prolongation permis d'environnement - ASBL Dubaï Palace - Rue de l'Ecole Moderne 9B à 1070 Anderlecht
Vos réf. : PE 16/2021

Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil l'ASBL Dubai Palace, BCE n° 0665.911.235, dont le siège social est situé à 1070 Anderlecht, rue Ecole Moderne 9B.

1. Introduction de la demande de prolongation du permis d'environnement

Vous avez déjà pris connaissance de la demande de prolongation du permis d'environnement (classe 2 : continuer à exploiter une salle de fêtes et comprenant la rubrique 135A) de ma cliente. Le formulaire et ses annexes, sous réserve du rapport acoustique, de l'audit énergétique et de la note explicative (voy. respectivement les points 2, 3 et 4 du présent courrier), ont été déposés.

2. Un rapport acoustique ne doit pas être déposé

En vertu de l'article 15 de Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale *« fixant les conditions d'exploitation relatives aux salles de spectacles, complexes cinématographiques, théâtres, opéras, music halls, salles de fêtes, discothèques et salles de concerts »* du 3 mai 2019, il est valablement dérogé à l'exigence d'un rapport acoustique, en vue de l'obtention d'un renouvellement du permis d'environnement, dès lors que la salle a une capacité de moins de 3.000 personnes (145 personnes maximum, voy. *infra*) et qu'il n'y a eu ni plaintes ni nuisances par le passé (comme reconnu par le Collège dans sa décision datée du 18 août 2020 « *considérant qu'il y a peu de nuisances dans le passé à cette*

adresse »). Depuis le début de l'exploitation de la salle (1996), il n'y a jamais eu de plaintes pour nuisances sonores excessives.

3. Un audit énergétique ne doit pas non plus être produit

Selon l'article 6, § 1, de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale *« relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement »* du 8 décembre 2016 :

> *« Tout établissement considéré comme un gros consommateur fait l'objet d'un audit énergétique du permis d'environnement, en cas de demande de :*
> *a. permis d'environnement, de renouvellement ou de prolongation de permis d'environnement de classe 1A ou 1B à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point d;*
> *b. permis d'environnement de classe 1D relative à un magasin au sens de la rubrique 90 à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point d;*
> *c. permis d'environnement, de renouvellement ou de prolongation de permis d'environnement de classe 2 émanant d'une personne de droit public ou concernant des actes et travaux d'utilité publique, à condition qu'elle ne concerne pas un permis d'environnement visé au point d;*
> *d. permis d'environnement introduite auprès de l'Institut conformément à l'article 7bis, § 2 et § 3 de l' ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement à condition que la modification influence les critères énergétiques ou de superficie de l'établissement d'une façon telle que l'établissement entre dans le champ d'application du présent arrêté ».*

En l'espèce, la demande de prolongation du permis d'environnement (de classe 2) ne rentre dans aucune de ces catégories.

Qui plus est, l'établissement de ma cliente n'est pas considéré comme un « gros consommateur » au sens de l'article 6, § 2, de l'arrêté précité.

- Il ne *« comporte* [pas de] *magasin visé par la rubrique 90, dont les consommations spécifiques finales en électricité et en combustibles sont supérieures respectivement à 212 kWh/m² et à 102 kWh/m², ou dont la consommation spécifique finale totale est supérieure au seuil fixé à l'annexe pour les commerces* » (a) ;
- *« Sa consommation totale primaire* [n'est pas] *supérieure à 0,1 PJ si son activité principale est une activité industrielle »* (b) ;
- *« Sa superficie plancher* [n'est pas] *supérieure à 3500 m²* [en effet, la superficie plancher de la salle est de 800 m²] *et sa consommation spécifique finale totale* [n'est pas] *supérieure au seuil de son affectation, fixé à l'annexe, si son activité principale n'est pas industrielle »* (c).

4. Note explicative précisant le fonctionnement des lieux

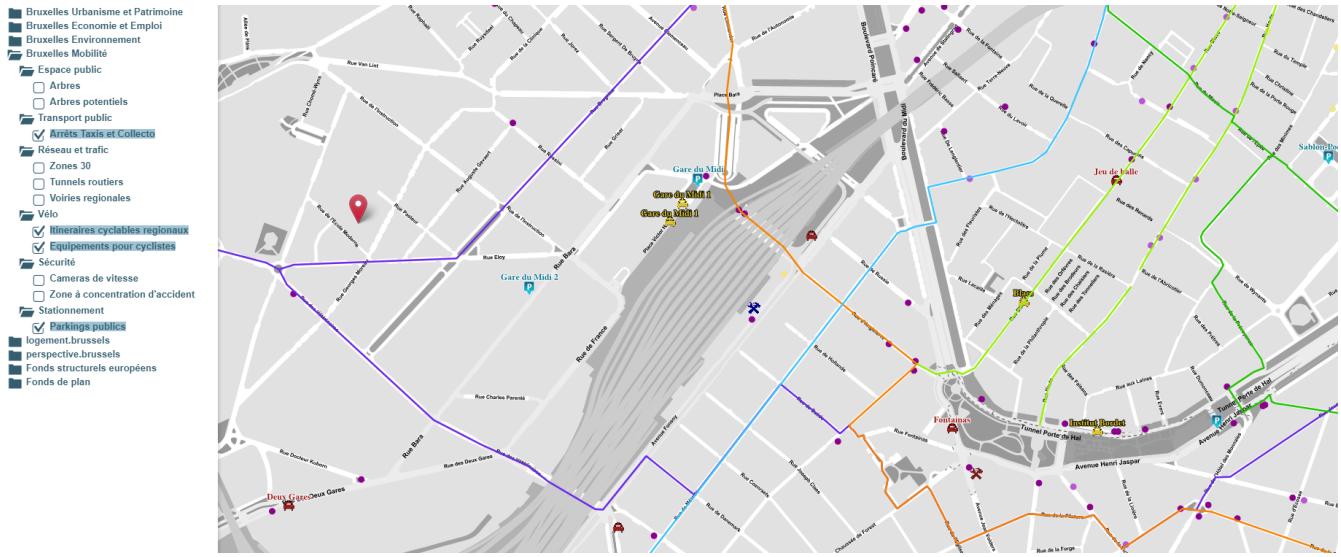
Cette note doit porter sur les éléments suivants :

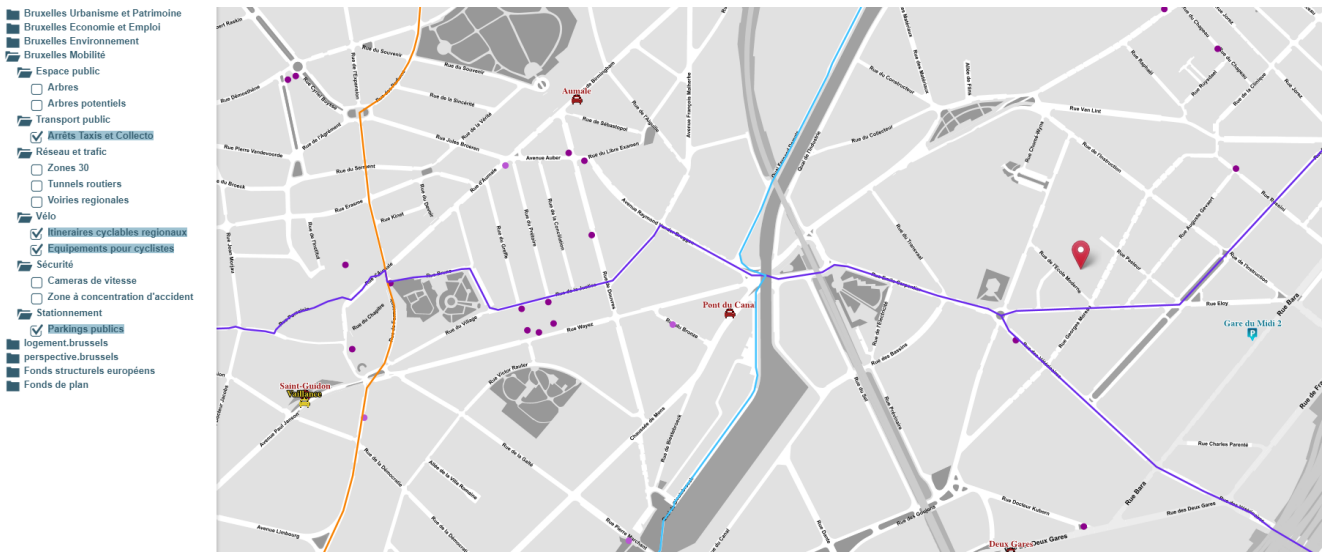
- *Présence éventuelle d'un fumoir* : néant.

- *Gestion de la clientèle après 22 h*

La salle de fête est située dans le bâtiment arrière (entrepôt), au 1er étage. Le bâtiment avant ne sert que d'entrée principale et de garage. Un sas relie l'entrée de la salle de fête à l'entrée du bâtiment avant, pour limiter les nuisances **(pièce 2)**. Il n'y a jamais d'entracte ou de « pause » lors des événements. Les invités sont directement évacués à la fin de l'événement. Ils ne sont pas autorisés à fumer ou discuter à l'extérieur. Les agents de sécurité (au nombre de 3) veillent, avec l'organisateur, à ce que ces règles soient respectées, de sorte que chaque événement se déroule dans le respect du voisinage, sans nuisances sonores.

- *La gestion de la mobilité des clients autour du site* : celle-ci est optimale (voy. photos Brugis ci-dessous).





- *La catégorie de son amplifié* : 2.

- *La capacité maximale en nombre de personnes présentes sur place*

La salle dispose de 145 places assises. Trois agents de sécurité sont en outre présents.

- *Nature exacte des fêtes organisées*

L'activité de ma mandante consiste à louer une salle de fête pour organiser des réunions et événements privés (mariages, anniversaires, banquets, etc.) ou professionnels (par ex. meetings, conférences, team building, réunions d'entreprises/associations, etc.).

- *Coordonnées d'un responsable de sécurité chargé notamment du contrôle des issues de secours* :

Voici les coordonnées des trois responsables de sécurité :

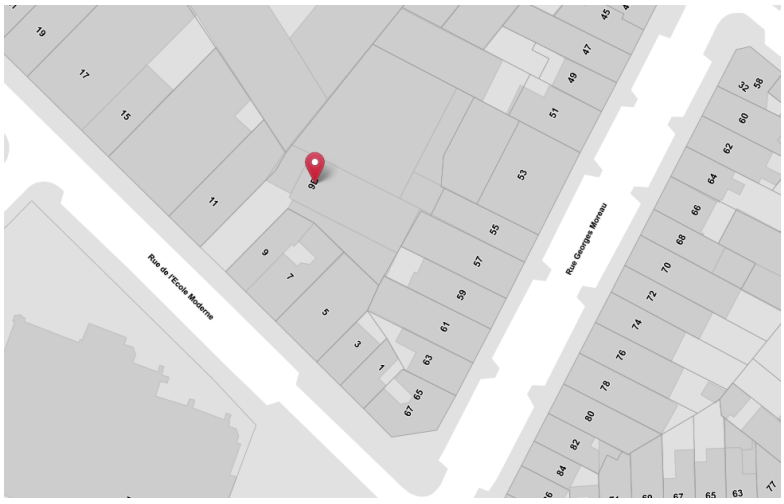
- *Quels sont ou seront les moyens mis en œuvre pour contrôler et garantir le respect de la capacité maximale d'accueil (en nombre de personnes) de la salle ?*

Pour rappel, la superficie des lieux loués est de 800 m^2 et il y a 145 places assises (nombre maximum de personnes). Chaque locataire est tenu de respecter le nombre d'invités maximum autorisé (en fonction du type d'événement et tout au plus 145). Tout invité qui ne figure pas sur la liste à dresser préalablement par le locataire en vue de l'événement se voit refuser l'accès aux lieux par l'agent de sécurité et/ou par la direction.

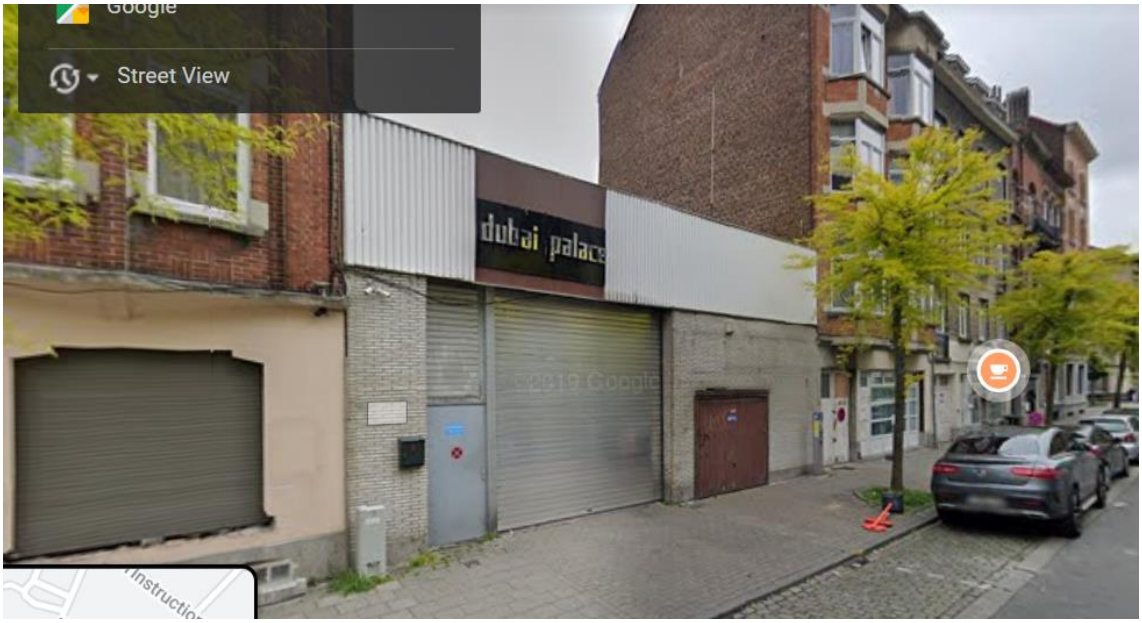
- *L'usage de feu ou d'effet pyrotechnique est-il possible dans la salle* : non.

- *Les mesures prises pour restreindre les nuisances vibratoires potentielles* :

Pour rappel, le bien se trouve en intérieur d'îlot, loin des habitations qui bordent la rue de l'école moderne et la rue Georges moreau :



Le bâtiment avant ne sert que d'entrée principale et de garage :



Quant au locataire du rez-de-chaussée de l'entrepôt, c'est un fabricant de textile, qui travaille en journée. Il n'est donc pas sujet à d'éventuelles nuisances sonores.

Comme dit plus haut, depuis 2013, un sas relie l'entrée de la salle de fête à l'entrée du bâtiment avant, pour réduire, autant que faire se peut, les nuisances.

Aussi et surtout, les lieux sont très bien insonorisés. Ma cliente a fait placer une isolation d'une épaisseur de :

- 2013 : 20 cm pour renforcer l'acoustique au niveaux des murs latéraux du bâtiment,
- 2013 : 6 cm au plafond (acoustique) en sus des deux plaques de gyproc RF ;
- 2015 à 2019 : 17 cm (capitonnage) au niveau de toute l'enveloppe intérieure ;
- 2020 : 5 cm de plaques en bois et plaques de gyproc.

Voy. les photos reprises en **pièce n° 3**.

5. Conclusion

En conclusion, une suite favorable doit pouvoir être donnée à la demande de renouvellement de ma cliente.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, à l'assurance de ma haute considération.

Annexes :

Pièce 2 : reportage photographique ;
Pièce 3 : reportage photographique complémentaire.

Annexe 5: Photo du portail avant initial

