NOTE EXPLICATIVE

REGULARISATION D'UNE SALLE DE FETES A L'ETAGE 1 D'UN BATIMENT INDUSTRIEL

Situé

Rue de l'Ecole Moderne 9B
Commune d'Anderlecht - Bruxelles 1070
Région de Bruxelles - Capitale
Cadastre : div 5 sec C n° 264 f 18

1. PRÉLIMINAIRES :

Un permis d'environnement a été octroyé au bien concerné en séance du Collège des Bourgmestre et Echevins du 01.02.2022 (Réf PE 16/2021) à DUBAI PALACE asbl

Plus précisément la demande PE introduite le 17.02.2021 visait :

- une prolongation du permis d'environnement accordé le 03/10/2006 et venant à échéance le 18/02/2022
- rassembler l'ensemble des pièces du dossier tenant compte des modifications des dernières années et notamment du changement de l'exploitant et du nom de l'établissement .

Nous transmettons en annexe le permis d'environnement

A noter que l'établissement rejoints toutes les recommandations de prévention et que toutes les normes de sécurité sont respectées (voir notamment l'avis prévention incendie du 09.09.2021 demandé dans le cadre de la demande de PE précité)

2. AFFECTATION DU SOL :

2.1. Au PRAS ,le projet est situé :
- en zone d'habitation + ZICHEE

2.2. Il n'existe pas de PPAS , ni de permis de lotir

3. PERMIS ET ANTECEDENTS :

- Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme approuvée le 29/01/1997 (réf. 01/AFD/108519), concernant un changement de destination d'un atelier en salle de fêtes.
- Le bien a fait l'objet d'une demande de prolongation de permis d'environnement accordée le 03/10/2006 (réf. 63/2006), concernant l'installation d'une salle de fêtes de. Ce permis est valable jusqu'au 18/02/2022
- Le bien a fait l'objet de demandes de modification de permis d'environnement pour l'aménagement d'une extension de la salle de fête à l'étage 2 (157m2) . Celles-ci a été refusée le 18 juillet 2017 et le 24 avril 2018.
- Le bien a fait l'objet de demande de modification de titulaire ,de statuts et d'appellation qui ont été accordées et bien publiés aux annexes du Moniteur Belge. DUBAI PALACE asbl devient titulaire du PE le 31.07.2019
- Le bien affait l'objet d'une 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 Dubaï Palace
- Permis d'Environnement délivré le 01.02.2022 et signé le 03.02.2022

4. PRESENTATION ,SITUATION :

1.1. Le bien est situé dans un immeuble existant construit principalement en intérieur d'îlot avec accès par une rue de trafic moyen (rue de l'Ecole Moderne)

1.2. La salle de fête se situe à l'étage 1 et 2 de l'immeuble concerné :
- étage 1 : 620 m2 (brut)
- étage 2 : 192 m2 (brut)

1.3. Parcelle irrégulière de 916 m2

1.4. L'immeuble n'est pas bâti à front de rue et dispose d'une aire non couverte à l'avant.

1.5. Le rez-de-chaussée est occupé par un propriétaire distinct (activité industrielle / atelier) dont l'accès principal se fait du côté de la rue Georges Moreau

1.6. Plans de demande de permis de construction : indisponible

Le demandeur du présent dossier propriétaire de la salle de fêtes à l'étage 1 et de l'espace de stockage de l'étage 2 de l'immeuble vise ainsi à mettre en ordre la situation de l'immeuble.

5. OBJET DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DES INTERVENTIONS :

La présente demande vise à la régularisation des interventions suivantes :

1. Création d'un volume supplémentaire + installation d'un nouvel escalier (escalier existant déplacé) :

- afin de créer un espace d'accueil devant la salle de fêtes à l'échelle et à la mesure de la salle de fêtes.
- supprimer l'espace résiduaire entre le mitoyen imposant de gauche et l'entrée de la salle de fêtes

2. Construction d'une installation fixe (structure légère en métal + couverture en polycarbonate) sur le dégagement de secours avec nouvel escalier de secours
- intervention prévue par le demandeur afin de rendre l'issue de secours plus sécurisée et plus accueillante

3. Fermeture d'un puit de lumière
- intervention prévue dans la mesure où le bâtiment a été divisé en 2 activités totalement distinctes entre les éyages 1 , 2 (objet de la présente demande) et le rez-de-chaussée (activité/atelier)
- intervention unifiant et améliorant la qualité de l'espace de la salle de fêtes
- ceci par démolition des cloisons périphériques au puit de lumière et prolongeant la dalle existante

4. Suppression de la cage d'escaliers intérieurs donnant accès au rez-de-chaussée
- intervention également prévue dans la mesure où le bâtiment a été divisé en 2 activités totalement distinctes entre les éyages 1 , 2 (objet de la présente demande) et le rez-de-chaussée (activité/atelier)
- le niveau rez-de-chaussée étant propriété complètement distincte , l'escalier inutile et obsolète est supprimé et la trémie comblée par le prolongement de la dalle existante

5. Transformation de la cage d'escaliers existante
- adaptation pour accès à l'espace rangement de l'étage 2 et aménagement d'un dégagement de secours

6. Démolition d'un mur porteur
- en fait malgré les épaisseurs de murs reprise sur le plan des archives , il ne s'agit pas de murs porteurs mais bien de murs de compartimentage. La structure du bâtiment est en dalles, poutres, colonnes en béton. Les murs supprimés constituaient ainsi des cloisons entre colonnes.
- la réalisation de volume complémentaire, la fermeture de puit de lumière et la démolition de l'escalier intérieur constituent manifestement une intervention structurelle

L'ensemble de ces interventions ont eu lieu dans l'optique :
- de séparer clairement la salle de fêtes aux activités du rez-de-chaussée (propriétaire distinct)
- de pérenniser le dégagement et issue de secours
- d'améliorer l'accès et l'entrée de la salle de fêtes

6. MOTIVATION DE LA PRESENTE DEMANDE

L'ensemble de ces interventions ont eu lieu dans l'optique :
- de séparer clairement la salle de fêtes aux activités du rez-de-chaussée (propriétaire distinct)
- de pérenniser le dégagement et issue de secours

- d’améliorer l’accès et l’entrée de la salle de fêtes

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. INCIDENCES

Aucune incidence ou nuisance complémentaire n’est à prévoir
L’ensemble des dispositions prises pour le bon fonctionnement et déroulement des activités sont référencées dans le Permis d’Environnement octroyé le 01.02.2022 dont copie en annexe à cette présente note

8. DEROGATIONS

Dérogation au RRU Titre I, art 4, §1, 1° Profondeur
L’emprise au sol de la construction dépasse les ¾ de la profondeur du terrain.
Le bâtiment s’étend même sur la quasi-totalité de la surface de la parcelle
La dérogation est demandée dans la mesure où :

- il s’agit d’une situation existante depuis vraisemblablement la construction de l’immeuble
- la situation était reconnue lors de la demande de permis d’urbanisme octroyé le 29/01/1997

Bruxelles , 27 / 06 / 2024