

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/05/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rogier, 126 - 128**OBJET :** Transformer et rénover un équipement à orientation socioculturelle (Hip Hop School)**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

**ENQUÊTE :** du 21/04/2023 au 05/05/2023**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Pour le demandeur :

L'architecte :

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- En ce qui concerne l'isolation acoustique, il serait opportun que des tests sonores soient réalisés avant l'ouverture de l'établissement et en présence des voisins concernés ;
  - Le quartier étant déjà bruyant (chantiers, touristes, etc.), il est demandé qu'il n'y ait aucun rassemblement perturbant à l'entrée et à la sortie de l'établissement ;
  - La culture hip-hop étant reconnue par ses marquages territoriaux », il y a lieu de veiller à ne pas taguer les façades de l'établissement ;
  - Il est demandé d'éviter d'amasser des poubelles et encombrements en tout genre sur les trottoirs ;
1. Considérant que le projet vise à transformer et rénover un équipement à orientation socioculturelle (Hip Hop School) ;
  2. Considérant que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
  3. Considérant que le bien est déjà affecté en situation autorisée en équipement à orientation socioculturelle (PU 15/PFD/1782023 daté du 15/07/2021) ;
  4. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
    - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
    - le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
  5. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 25/04/2023 et portant les références suivantes : T.2022.0221/2 ; auquel il est impératif de se conformer ;
  6. Vu l'avis de AccessAndGo daté du 15/04/2023, auquel il est impératif de se conformer ;
  7. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/04/2023 au 05/05/2023, pour les motifs suivants :
    - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
      - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
    - Application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
      - modification des caractéristiques urbanistiques ;
    - Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
      - dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
        - Article 6 : Toiture et éléments techniques en toiture;
        - Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  8. Considérant qu'une réclamation est parvenue en cours d'enquête publique ; qu'elle porte principalement sur les possibles nuisances que l'affectation d'école de danse hip-hop pourrait créer ;
  9. Considérant que la demande porte plus précisément sur :
    - la rénovation avec ajout d'un auvent en toiture,

- la restructuration des circulations et aménagements intérieurs,
- la mise aux normes du bâtiment,
- l'installation des équipements techniques nécessaires ;

10. Considérant que le projet a fait l'objet d'un comité d'avis et de plusieurs réunions ;

#### VOLUMÉTRIE :

11. Considérant que le projet se développe en profondeur dans l'intérieur d'îlot avec une succession de toitures plates en escalier ; qu'un patio en pleine terre planté, en lien direct avec la salle de danse, permet de dégager la parcelle en retrouvant un espace de respiration et d'apporter de la lumière naturelle ;
12. Considérant que les deux toitures plates supérieures sont végétalisées de façon extensive afin d'améliorer l'intérieur d'îlot ;
13. Considérant que la plus haute toiture est utilisée pour toutes les activités extérieures liées à l'Hip Hop School ; qu'elle présente un espace abrité sous une canopée photovoltaïque ;
14. Considérant que la structure de cet auvent est prévue de forme circulaire en acier galvanisé afin d'avoir un impact minime depuis l'espace public ;
15. Considérant que les éléments techniques installés en toiture et la structure de la couverture sont en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ; que vu leur impact minime et le respect de la qualité des volumes, la dérogation est acceptable ;
16. Considérant que la demande déroge aussi à l'art. 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur, en ce qu'une gaine technique sortant du CTA installé en toiture dépasse la profondeur du bâtiment voisin le plus profond ; que dès lors la dérogation est relativement minime et qu'elle est donc acceptable ;

#### FAÇADE :

17. Considérant que le projet prévoit de changer le blason de l'ancienne synagogue avec une enseigne qui définit le nouveau lieu ; que le logo de l'association est implanté au même emplacement et avec la même matérialité (pierre naturelle) que l'étoile de David ; que ces choix permettront de faciliter l'intégration visuelle du nouvel équipement dans le quartier ;
18. Considérant qu'une rampe allongeant la façade avant permet un accès confortable aux personnes à mobilité réduite ; qu'elle est installée sur le trottoir devant l'entrée principale ;
19. Considérant que la rampe présente une profondeur de 1.55m de façon à maintenir un cheminement libre d'une largeur de 1.72m ; que cette installation est donc conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

#### MOBILITÉ :

20. Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de local commun pour vélo et voiture d'enfant (titre II, art. 17), en ce que le bâtiment ne présente pas un local vélo ; que la configuration du bâtiment ne permet pas de trouver la solution en interne sans dénaturer le projet ;
21. Considérant que le Collège des Bourgmestres et Échevins de la commune de Schaerbeek a validé la proposition de poser 3 à 5 arceaux vélos en face du n° 129-131 à la place de 3 potelets et un box à vélo sur une place de parking au niveau du 134 rue Rogier ;
22. Considérant, dès lors, que la dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU est acceptable ;
23. Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

#### ENVIRONNEMENT :

24. Considérant que l'utilisation de la salle de semble correspondre à une salle de spectacle ; qu'au vu des m<sup>2</sup> associés à cet usage, un permis d'environnement de classe 2 pourrait être nécessaire ; qu'il y a lieu de préciser les surface précises allouées à l'usage de la salle de spectacle et nécessaire à son fonctionnement et, le cas échéant, d'obtenir le permis d'environnement nécessaire à l'exploitation avant la mise en œuvre du permis ;
25. Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) et qu'il y aura, le cas échéant, également lieu d'introduire une demande en ce sens ;
26. Considérant que la note acoustique jointe au dossier précise les limites acoustiques intérieures admissibles pour respecter les normes vers l'extérieur et vers les bâtiments mitoyens ; que toutefois certains des aménagements prévus semblent s'éloigner des recommandations fournies par le bureau d'étude acoustique et ne pas détailler toutes les salles ;

27. Considérant qu'il y a lieu de compléter la note acoustique afin de détailler précisément les niveaux acoustiques attendus dans chaque espace et leurs conditions d'utilisation, l'ensemble des mesures d'atténuation prévues et leur validation par un expert acousticien ;
28. Considérant que la récupération des eaux est prévue mais que la citerne n'apparaît pas sur les plans ;
29. Considérant que les aménagements végétaux devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **A CONDITION DE :**

- fournir les documents démontrant qu'aucun permis ou déclaration d'environnement n'est requis ;
- faire apparaître la citerne de récupération des eaux en plan et préciser son volume ;
- fournir une note acoustique complémentaire détaillant l'ensemble des niveaux acoustiques attendus (extérieur, intérieur, mitoyen), les conditions d'utilisation envisagées et les mesures d'atténuations prévues.

*Les membres communaux ne participent pas au vote*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*