

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht 296-298-300 & Rue Creuse, 19-27

OBJET :

Créer un équipement (centre socio-culturel) en transformant, rénovant et réunissant trois bâtiments (le cinéma et son entrée, la maison de rapport attenante et le théâtre sur la rue arrière)

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

en zone de revitalisation urbaine et dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable Pogge

ENQUETE :

du 27/08/2021 au 25/09/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :

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 :

- La terrasse prévue sur le toit du cinéma aurait une vue plongeante sur les jardins et chambres en intérieur d'ilot ; quid des nuisances sonores potentielles (discussions animées l'été) ainsi que d'éventuels jets de déchets ?
- Quid de l'impact potentiel des travaux d'abaissement sur les murs mitoyens vis-à-vis des jardins privés?
- La partie mitoyenne à l'arrière du jardin (SHED) pourrait accueillir des événements et projections de films (150 pl.) et l'espace bénéficierait d'un toit partiellement vitré. La note explicative mentionne une attention particulière à l'acoustique mais mentionne également que certains panneaux pourraient s'ouvrir (p.14). Par ailleurs une bouche d'aération du cinéma qui donne dans un jardin (mentionnée nulle part). Quid de l'impact sonore ?
- Quid de l'impact sur la mobilité et le parking pendant le chantier, dont l'unique accès (grue, containers, etc.) est prévu côté rue creuse (p.21) ?
- La capacité affichée pour les multiples espaces du Centre Culturel (228 pl. assises dans la grande salle côté Scarabeus + 150 pl. dans le SHED + 92 pl. côté rue) représente d'après nous 5 fois plus que les 90 places de l'actuel centre culturel rue de Loch, pour un total de 25-35.000 usagers/an. Comment est-il prévu de gérer l'impact au niveau parking dans le quartier, alors qu'il nous semble déjà saturé et que le projet engendre lui-même la suppression de 2 places de parking Chée d'Haecht (plans p.16). Le rapport d'incidence (p.38) nous paraît non seulement flou mais surtout irréaliste voire totalement faux : « plusieurs zones de stationnement sont proches sont susceptibles de les [les futurs usagers] accueillir sans véritablement entrer en concurrence avec les riverains, à savoir au niveau de la place Colignon, de l'avenue Louis Bertrand ou encore de la place de Houffalize ». Tous ces espaces déjà saturés sont utilisés par les riverains !
- Nuisances sonores lors des évènements au Scarabeus suite au regroupement naturel de personnes sur le trottoir lors des entrées/sorties de spectacles (d'autant plus que le trottoir s'élargit juste devant notre maison en raison d'un renforcement naturel par rapport à la voirie, ce qui occasionne également d'autres nuisances tels que des dépôts clandestin réguliers). Si nous nous accommodons actuellement de ces nuisances sonores vu la capacité et la fréquence de l'actuel Scarabeus, qu'en sera-t-il pour un site dont la capacité et la fréquence événementielle sera très largement supérieure ? Quand bien même l'entrée principale sera située Chée de Haecht, les artistes et opérateurs techniques dont l'accès est prévu rue Creuse ont des horaires généralement plus aléatoires et tardifs ;
- L'impact acoustique des nouvelles ouvertures (à l'étage) et portes vitrées rue creuse ;
- Eventuelles nuisances sonores du Jardin en terrasse Scarabeus réservé aux artistes ;
- L'impact sonore en continu éléments techniques en toiture (ex. pompes à chaleurs, ventilation) ;

- Vue plongeante créée en vis-à-vis de jardin et chambre arrière de la Nouvelle baie vitrée à l'arrière du bâtiment coté Chée de Haecht ;
 - Signalement de plusieurs affaissements de voirie se sont déjà produits rue Creuse, dont la dernière en 2019 générée par le poids d'un camion stationné devant les numéros 11 et 13 rue Creuse. Ces affaissements seraient liés à une fragilité des sols due à l'écoulement des eaux de pluie. Vu l'ampleur du chantier prévu et les moyens envisagés, un sondage préalable des sols paraîtrait prudent ;
 - Un plan voirie à Schaerbeek prévoit le renouvellement des trottoirs, dont il semble que la rue creuse aurait bien besoin. Nous espérons qu'il pourra être prévu dans la foulée immédiate afin de compléter le projet ;
1. Considérant que la demande se situe au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;
 2. Considérant que le projet se trouve dans une zone de revitalisation urbaine et dans le périmètre du contrat Pogge ;
 3. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;
 4. Considérant que la parcelle jouxte une continuité verte au PRDD ;
 5. Considérant que la demande vise à créer un équipement (centre socio-culturel) en transformant, rénovant et réunissant trois bâtiments (le cinéma et son entrée, une maison de rapport attenante et le théâtre sur la rue Creuse)

AFFECTATION

6. Considérant qu'en situation initiale, le complexe de 3 bâtiments se compose de 1749,79 m² d'équipement, de 76,54 m² de commerce et de 213,80 m² de logement ; qu'en situation projetée, l'ensemble forme 1999,23 m² d'équipement culturel ;
7. Considérant que la suppression de la superficie de logement est autorisable au sens de la prescription 0.12 du PRAS en ce que cette suppression permet l'extension d'un équipement d'intérêt collectif existant ;
8. Considérant que le nouveau projet se décline en 3 parties nommées « SCARABAEUS », « SHED » et « ELITE » ;
9. Considérant que la partie *Scarabaeus* propose une nouvelle grande salle qui vient s'organiser en longueur et parallèlement à la rue Creuse, dans les structures existantes ; qu'elle s'organise proche de la salle des décors, des loges des artistes aux étages et des techniciens ;
10. Considérant toutefois que l'accès au foyer des artistes et aux loges nécessite que l'on doive traverser la salle polyvalente ; que cela implique que cette salle doive laisser le passage libre vers ces espaces ; que, par ailleurs, l'accès direct entre les loges et la scène est un escalier en colimaçon ; que dès accès plus aisés pour les artistes entre les loges et la scène auraient pu être proposés ;
11. Considérant que la partie *Shed* est au cœur du projet et propose un grand espace central éclairé par la nouvelle toiture en shed ; cet espace est utilisé en forum, en salle polyvalente et en salle de projection ;
12. Considérant que la partie *Elite* est la porte d'entrée du centre culturel et y accueille au rez-de-chaussée une « petite salle » ; que les étages se composent de salles polyvalentes, d'ateliers et de locaux administratifs ;

IMPLANTATION

13. Considérant que l'emprise de la construction est inchangée ; que cette emprise correspond à la superficie de la parcelle ; que, dès lors, la superficie imperméable devrait correspondre également à cette superficie ;
14. Considérant que, dans le cadre du développement d'un équipement d'intérêt collectif, cette emprise déjà existante est justifiée et autorisable ;

GABARITS

15. Considérant que le projet nécessite une démolition/reconstruction des volumes en intérieur d'îlot ; que les gabarits sont modifiés et le rapport avec les mitoyens en intérieur également ; que, dès lors, les dérogations au RRU doivent être à nouveau analysées ;
16. Considérant que pour accéder aux étages de l'immeuble n° 298-300 chaussée de Haecht, un noyau unique de circulations verticales (escaliers et ascenseurs) est créé du sous-sol jusqu'à la terrasse ; que cette solution est la position la plus logique et efficace pour desservir toutes les zones contiguës ; que, cependant, cette intervention aura pour impact une rehausse de 2,16 m du mur mitoyen avec l'immeuble de rapport n° 304 de la chaussée de

Haecht ; que cela déroge au RRU en ce que la hauteur des 2 voisins est plus basse ; que, toutefois, la dérogation ne cause pas de nuisance d'ensoleillement vu l'exposition ; que la dérogation est autorisable ;

17. Considérant que la situation est améliorée à certains endroits, en ce que la volumétrie est réduite ou améliorée en reprenant un langage de sheds ; que les mitoyens seront donc rabaissés entre 1,40 m et 2,50 m ; que cela offrira plus de lumière à l'intérieur d'îlot ;
18. Considérant cependant que, à d'autres endroits, il apparaît que la situation aurait pu être davantage améliorée ; que, toutefois, la complexité de la parcelle ne permet pas toujours de vérifier avec exactitude les impacts sur les parcelles voisines ;
19. Considérant que, par exemple, dans la salle L10.04 le volume vient en pente vers le mitoyen ; que cependant il s'agit d'une situation existante ;
20. Considérant la superficie importante de toiture plate, il est impératif d'intégrer des toitures végétalisées sur l'ensemble de celles-ci ; qu'il y a lieu de prévoir la structure en conséquence ;
21. Considérant que l'espace terrasse situé sur le toit de l'ancien cinéma, coté chaussée de Haecht, sera accessible au public ; qu'un espace végétalisé sera placé afin d'éviter l'effet promontoire en intérieur d'îlot ; qu'une rehausse de mitoyen sera réalisée mais de façon insuffisante en ce qu'elle ne mesure pas 1 m90 à partir du niveau de la terrasse ; qu'il y a lieu de se conformer au Code civil ;
22. Considérant que l'espace terrasse du premier étage rue Creuse est exclusivement réservé aux membres du personnel (artistes, techniciens, etc.) ;

GESTION EAUX DE PLUIE

23. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
24. Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
25. Considérant que dans le cadre d'une démolition reconstruction, l'article 13 du titre I du RRU s'applique et prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture végétalisée ;
26. Considérant que seules 25,82m² de toitures sont végétalisées pour un total de 1100m² d'emprise de la construction ;
27. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 10 m³ est prévue sous la partie *SHED* ;

SOL

28. Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;
29. Considérant que la RES devra être introduite avant la délivrance du permis ;

ACCESSIBILITÉ

30. Considérant qu'il n'y a pas au moins un espace réservé et un supplémentaire par tranche de 50 pour les 2 petites salles ; que, de plus, leur entrée se fait par le franchissement d'une marche ;
31. Considérant que, pour être conforme PMR, les petites salles doivent comprendre au minimum un espace d'au moins 150 cm x 90 cm et un supplémentaire par tranche de 50, accessible par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ; que l'accès doit se faire de plain-pied ; que la salle de conférence doit être dotée d'une installation d'écoute permettant le réglage individuel du son (pour au moins 1 place par tranche de 50) ;

PIÉTONS (dont personnes à mobilité réduite)

32. Considérant que l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite a fait l'objet d'une consultation auprès d'une ASBL spécialisée en la matière ;
33. Considérant que le projet prévoit la création d'un parvis en face de l'entrée principale afin d'assurer une bonne fluidité du passage sur la voie publique malgré les entrées et sorties des visiteurs ; que le matériau de ce parvis sera dans la continuité du revêtement de trottoir existant (pavés de béton) ;
34. Considérant que l'accès PMR proposé dans l'emprise du trottoir avec une pente de 12%, au droit du n° 298-300 de la chaussée de Haecht, constitue un obstacle pour les usagers du trottoir ; qu'une solution d'accessibilité PMR devrait être trouvée à l'intérieur du bâtiment afin d'éviter toute réalisation tendant à modifier le profil du trottoir existant ;
35. Considérant la nécessité de remettre en état et de moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges -Type (CCT 2015), relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

36. Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec les services de Bruxelles Mobilité ;

CYCLISTES

37. Considérant que le projet prévoit 10 places de stationnement en ouvrage pour le personnel du centre culturel, situées dans un local de stockage ; qu'il convient de prévoir un dispositif de fixation conforme aux recommandations du vademecum stationnement vélo ;

38. Considérant que le projet ne prévoit aucun stationnement vélo à destination des visiteurs du site ; que le demandeur évoque des discussions en cours visant la création d'un parking vélo à l'angle de l'avenue Louis Bertrand et de la chaussée de Haecht ; qu'il est indispensable que le projet s'accompagne d'une solution concrète en matière de stationnement vélo suffisamment capacitaire pour les visiteurs ;

AUTOMOBILISTES

39. Considérant que la place réservée aux personnes porteuses d'un handicap située rue Creuse est maintenue ; qu'une place leur est également réservée à proximité de l'entrée principale, chaussée de Haecht ;

40. Considérant que deux places de stationnement sont supprimées pour créer le parvis chaussée de Haecht ;

41. Considérant que le projet ne prévoit aucun parking en ouvrage ; que le demandeur justifie ceci par la mission de proximité du projet et le fait qu'il consiste à rassembler des activités préexistantes dans le quartier ;

PLANTATIONS

42. Considérant que la mise en œuvre devra respecter les clauses techniques relatives aux plantations d'arbres à haute-tige en zones revêtues (trottoirs, aires de stationnement) avec ou sans grille reprises dans le CCT2015 pour lesquelles une révision est en cours ;

43. Considérant qu'il manque une coupe transversale détaillée des conditions de plantation ; que les zones de plantation devront répondre aux critères suivants : être agrandies au maximum dans leur longueur, les fosses seront reliées entre elles en sous-sol avec un volume minimal de 30m³/arbre en mélange terre-pierre de calibre 50-100 mm (les avantages sont doubles : pour l'arbre mais également pour la durabilité de la planéité des surfaces et revêtements, on évite ainsi qu'une racine ne viennent prospecter et abîmer le revêtement dans le temps) ; le mélange à prévoir pour chaque arbre est supérieur aux recommandations de fosses en terre simple, le volume de référence de 10 à 20 m³ par fosse d'arbre doit être augmenté de 50 à 100 %, soit 15 à 40 m³ de mélange 3 terre-pierre par arbre selon les conditions du sol encaissant ; en cas de sols stériles alentour, ce volume peut être augmenté jusqu'à 50 à 70 m³/arbre ;

44. Considérant que l'essence actuelle composant cet alignement monospécifique d'érables de Virginie n'est pas une essence à privilégier dans cette section de voirie ; que le choix de l'essence devra répondre aux conditions VECUS (Volume-Esthétique-Climat-Usage-Sol) ; que le futur Plan de gestion des arbres d'alignement en voiries régionales prévoit d'introduire des essences plus diversifiées afin d'en augmenter la résilience ; que les essences retenues auront un port moins large qu'actuellement ;

45. Considérant que, afin de maximiser le végétal dans les espaces piétons, une strate de plantes indigènes composée de plantes arbustives et vivaces sera introduite ;

46. Considérant que les pentes des trottoirs sont à diriger vers les nouvelles zones de plantations afin de laisser les eaux pluviales s'infiltrer entre les pavés ; qu'une bande de contrebutage perforée (en acier galvanisé) permettrait de maintenir les pavés en place tout en laissant les eaux s'infiltrer ;

LIVRAISONS

47. Considérant que les livraisons pour la grande salle se fait directement depuis la rue Creuse, de plain-pied, via un sas largement dimensionné, permettant de protéger le plateau des nuisances de la rue et offrant par la même occasion un espace tampon ; que le projet possède une place réservée sur une distance de 9 m devant la façade rue Creuse, permettant des livraisons sans conflit avec le voisinage ; qu'il convient donc de préciser que cette place sera maintenue conformément à la situation existante ;

48. Concernant la fréquence de chargement/déchargement :

- Expositions : le lundi entre 10:00 et 16:00 à raison de deux fois par mois, comprenant un chargement/déchargement,
- Livraisons : le mercredi entre 9:00 et 17:00 à raison d'une fois par mois, comprenant un chargement/déchargement,
- Spectacles : du lundi au dimanche, en journée ou en soirée jusqu'à maximum 23:00 à raison de deux fois par mois, comprenant deux chargements/déchargements ;

CONCLUSION

49. Considérant que le projet, dans son ensemble, peut répondre au bon aménagement des lieux sous réserve de quelques adaptations ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer au Code civil pour la terrasse accessible chaussée de Haecht (soit rehausse 1m 90, soit recul de 1m 90, soit servitude de vue) ;
- prévoir des toitures végétalisée sur l'ensemble des toitures plates ;
- maximaliser les aménagements végétaux pour répondre aux orientations du PRDD (espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades) ;
- ne pas prévoir l'emprise de la rampe d'accès PMR sur le trottoir ;
- remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;
- établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec les services de Bruxelles Mobilité ;
- prévoir un dispositif de fixation conforme aux recommandations du vademecum stationnement vélo ;
- développer une solution concrète en matière de stationnement vélo suffisamment capacitaire pour les visiteurs, à proximité du projet ;
- intégrer l'ensemble des consignes relatives aux plantations.

Abstention(s) : Néant

Les membres de la Commune ne participent pas au vote

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*