

# **Contrat de Quartier Durable**

## **“Cité Moderne”**

### **Equipement collectif de quartier: la Maison des Initiatives et Solidarité**

## **Note motivée**

### **Règlement régional d’urbanisme**

**phase : demande de permis d’urbanisme**



adresse  
Rue Openveld (pas de n°) - 1082 Berchem-Sainte-Agathe  
Bruxelles 1e division, Berchem Sainte-Agathe, section A, numéro 369 F

Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme pour la réalisation d'une maison de quartier et d'un bâtiment sportif rue Openveld à Berchem-Sainte-Agathe, la présente note motivée complémentaire est établie conformément aux dispositions du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), du Règlement communal d'urbanisme (RCU), ainsi qu'aux orientations pertinentes du Contrat de quartier durable « Cité Moderne ».

### 1. Affectation et intégration urbanistique

Le site du projet se situe majoritairement en zone d'habitat typique selon le PRAS. Dans cette zone, les équipements publics de proximité, tels que les infrastructures sportives ou communautaires, sont autorisés à condition qu'ils soient au service du quartier et qu'ils s'intègrent qualitativement dans le tissu urbain.

Les volumes prévus (une salle de sport avec logement de concierge et une maison de quartier) sont destinés à un usage local, non commercial et accessible à tous. Ils contribuent à la cohésion sociale et à la qualité de vie. La typologie, l'implantation, les formes de toiture et l'échelle du projet sont en adéquation avec le bâti environnant, en maintenant la continuité urbaine de la rue Openveld.

### 2. Dérogations aux prescriptions de lotissement

Le terrain est soumis à une prescription issue d'un ancien lotissement, prévue initialement pour des logements résidentiels. Le projet ne correspondant pas à ce programme résidentiel, il constitue donc une dérogation à ces prescriptions. Cette dérogation est justifiée par la pertinence sociale du projet, son inscription dans le cadre du contrat de quartier durable et le respect des capacités urbanistiques du site.

### 3. Intégration dans l'espace public et dans le contrat de quartier

Le site est mitoyen à la place de l'Initiative et occupe une position stratégique dans le redéploiement du quartier de la Cité Moderne. Le projet répond pleinement aux objectifs du Contrat de quartier durable, notamment en matière d'espaces ouverts, d'infrastructures accessibles, de mobilité durable, d'interactions sociales et de plus-value écologique.

La zone d'intervention forme une transition entre la structure urbaine dense et l'espace naturel de Zavelenberg. Elle préserve les vues, l'accessibilité publique et les connexions écologiques. L'approche paysagère a été élaborée en collaboration avec un architecte paysagiste.

### 4. Conformité au RCU et recommandations spécifiques

Le Règlement communal d'urbanisme de Berchem-Sainte-Agathe ne prévoit pas de prescriptions zonales spécifiques pour cette parcelle. Toutefois, en concertation avec Urban.brussels et Bruxelles Environnement, il a été convenu de respecter une distance minimale de 1,90 m entre les ouvertures du logement de concierge et la limite parcellaire, ce qui est bien intégré dans le projet.

#### Autres paramètres urbanistiques :

- Le taux d'occupation du sol bâti est de 42,7 %, bien en deçà des seuils acceptables pour les équipements mixtes.
- L'implantation respecte le gabarit environnant, avec des espaces ouverts entre les bâtiments et une hauteur limitée en cohérence avec la rue.
- Les toitures sont adaptées au contexte urbain : toiture plate pour le bâtiment sportif et toiture inclinée pour la maison de quartier, afin de limiter l'impact visuel.
- Le projet intègre des principes de durabilité dans le choix des matériaux, la gestion de l'énergie, la mobilité et la gestion de l'eau pluviale.

### Conclusion

La présente note démontre que le projet, bien qu'il déroge partiellement au lotissement initial, s'intègre parfaitement dans les affectations en vigueur et répond à la vision urbanistique et sociétale de la Région de Bruxelles-Capitale et de la commune de Berchem-Sainte-Agathe. Il satisfait aux exigences qualitatives en matière d'urbanisme, d'écologie, d'accessibilité et de pertinence sociale.