

Contrat de Quartier Durable

“Cité Moderne”

Equipement collectif de quartier: la Maison des Initiatives et Solidarité

Note d'intention

phase : demande de permis d'urbanisme



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

Cette demande de permis d'urbanisme concerne la construction de deux nouveaux bâtiments publics - une salle de sport et une maison de quartier - sur un terrain non bâti situé sur la rue Openveld à Berchem-Sainte-Agathe. Le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Cité Moderne » (2022-2027) et vise à renforcer la structure du quartier avec des infrastructures accessibles pour le sport, les rencontres, la culture et le travail communautaire.

Contenu et fonctions du projet

Le projet comprend la création de deux volumes distincts sur le site : un bâtiment sportif comprenant une salle multisport, un espace de danse, des installations sanitaires et un logement de concierge ; et une maison de quartier avec des salles polyvalentes, un foyer et des fonctions de soutien. Les deux bâtiments sont des volumes de faible hauteur, soigneusement intégrés au site en pente douce et adaptés à l'échelle des bâtiments environnants.

Aucun logement conventionnel n'est envisagé, à l'exception de l'appartement de concierge, qui fait partie du bâtiment sportif et est étroitement lié à la gestion des infrastructures.

Intégration et aménagement paysager

Les bâtiments seront implantés dans la pente naturelle du site, minimisant ainsi leur impact sur le paysage urbain. Une placette publique ouverte sera créée entre les volumes, reliée à la Place de l'Initiative existante, qui servira de zone d'accès et de rencontre pour le quartier.

L'espace extérieur a été conçu en tenant compte de l'accessibilité, de l'expérience, de la qualité des espaces verts et de la capacité d'infiltration. Il comprend des pavés ouverts et semi-perméables, des plantations d'espèces indigènes et plusieurs lieux de rencontre informels. La note paysagère jointe au dossier explique plus en détail cette vision.

Gestion des eaux et revêtements de sol

Le projet sera réalisé sur un site d'une superficie totale de 2.300 m², composé d'une parcelle privée de 2002 m² et d'une zone contiguë du domaine public de 294,5 m². Dans cette zone, une attention maximale sera accordée à la gestion durable de l'eau, avec une conception qui recueille, tamponne, réutilise et infiltre localement l'eau de pluie.

L'aménagement comprend entre autres:

- Deux citernes souterraines de 20 m³ (au bâtiment sportif) et 15 m³ (au centre communautaire) respectivement, réutilisant l'eau de pluie pour la chasse d'eau des toilettes, l'entretien et l'arrosage éventuel.
- Une vaste toiture verte sur le bâtiment sportif qui ralentit et retarde le ruissellement de l'eau.
- Deux noues, avec une zone d'infiltration d'environ 30 m² et 65 m², situées à des endroits stratégiques dans le paysage.
- Une structure d'infiltration souterraine d'environ 90 m³ sous la cour avec un revêtement semi-perméable.

Répartition des surfaces après l'exécution (pour un total de 2.300 m²):

- pleine terre : 1440,9 m² > +/- 71,5%
- revêtements semiperméables (gravier, pavés à joints ouverts): 439 m² > +/- 15,5%
- revêtements imperméables (sous installations techniques): 35,7 m² > +/- 1,2%
- surfaces bâties : ± 354 m² > +/- 11,8%

Les revêtements sont conçus dans le plus grand respect de l'infiltration naturelle. Seule une partie très limitée du site (1,2 %) a été recouverte d'un matériau imperméable.

Le projet est raccordé au réseau public d'égouts par le biais d'un réseau d'assainissement séparé, conformément aux directives de Bruxelles Environnement :

- Les eaux usées des toilettes, des cuisines et des douches sont évacuées par des tuyaux ventilés dotés d'une isolation acoustique.
- Les cuisines sont de petite taille et ne nécessitent pas de séparateur à graisse.
- Trop-pleins des citernes raccordées à l'égout public uniquement en cas de fortes pluies.

La consommation annuelle d'eau du robinet est estimée à environ 600 m³, grâce, entre autres, aux éléments suivants :

- Toilettes à économie d'eau avec chasse d'eau à double position (3/6 L),
- Robinets à fermeture automatique ou actionnés par un capteur,
- Utilisation de l'eau de pluie pour la chasse d'eau et l'entretien des toilettes.

Il n'y a pas de tours de refroidissement ni d'installations industrielles consommant de l'eau. La climatisation est assurée par des pompes à chaleur air-eau avec refroidissement passif.

Durabilité et installations techniques

Les bâtiments sont chauffés et refroidis par des pompes à chaleur air-eau. Il n'y a pas de tours de refroidissement ou d'autres systèmes consommant de l'eau supplémentaire. Les appareils sanitaires sont économes en eau et les techniques sont conçues dans un souci d'efficacité énergétique, de confort et de faible impact sur l'environnement.

Mobilité et accessibilité

Le projet ne prévoit pas de nouvelles places de stationnement sur le site lui-même, mais se raccorde aux structures de mobilité existantes. Le site est parfaitement accessible aux piétons et aux cyclistes. Les informations sur la pression du stationnement et l'accessibilité proviennent de l'analyse de la mobilité effectuée par la commune dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Cité Moderne ». Ces données ont servi de base au programme et à l'implantation du projet.

Acoustique

Une étude acoustique a été réalisée par un bureau d'études reconnu. Elle montre que le projet n'a pas d'impact sonore gênant sur les habitations environnantes. Des mesures telles que le choix des matériaux, l'orientation de la façade et l'implantation contribuent à un climat sonore favorable. L'étude est jointe au dossier sous la forme d'une note séparée.

Sécurité incendie

Le projet a été vérifié avec les services d'incendie et le SIAMU. Sur leur conseil, un deuxième escalier d'évacuation a été ajouté au bâtiment sportif. Les principales voies d'évacuation mènent à la place centrale et aux allées latérales du site, qui s'ouvrent en toute sécurité sur l'espace public. Le logement de concierge dispose de deux voies d'évacuation distinctes. Toutes les mesures concernant le compartimentage, les voies d'évacuation, la signalisation, les équipements de détection et d'extinction sont incluses dans la note sur la prévention des incendies, qui fait partie du dossier.

Sol, archéologie et sondages

Un sondage a été effectué et une note de stabilité a été préparée. Le site ne fait pas partie de l'inventaire des sols et ne présente aucun risque de contamination. Les risques archéologiques sont considérés comme exclus, étant donné l'absence de preuves sur la carte de la Région bruxelloise. Les notes techniques pertinentes ont été jointes en annexe.

Etude d'ensoleillement

Une étude solaire a été réalisée dans le cadre de cette demande. Elle montre que l'ombre portée des nouveaux volumes est principalement limitée au site lui-même et qu'il n'y a pas d'effets négatifs sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ou des espaces publics. Le matériel graphique est joint dans un sous-dossier de la présente demande.

Biodiversité et conservation de la nature

La conception a été adaptée à la proximité de la réserve naturelle du Zavelenberg et tient compte de la fonction écologique du site. La note de conservation de la nature figurant dans le dossier, basée sur l'étude de conception du paysage, confirme que le projet contribue à l'amélioration de la biodiversité, grâce à la plantation de plantes indigènes, à la création d'habitats pour la faune et à une gestion extensive de flore.