

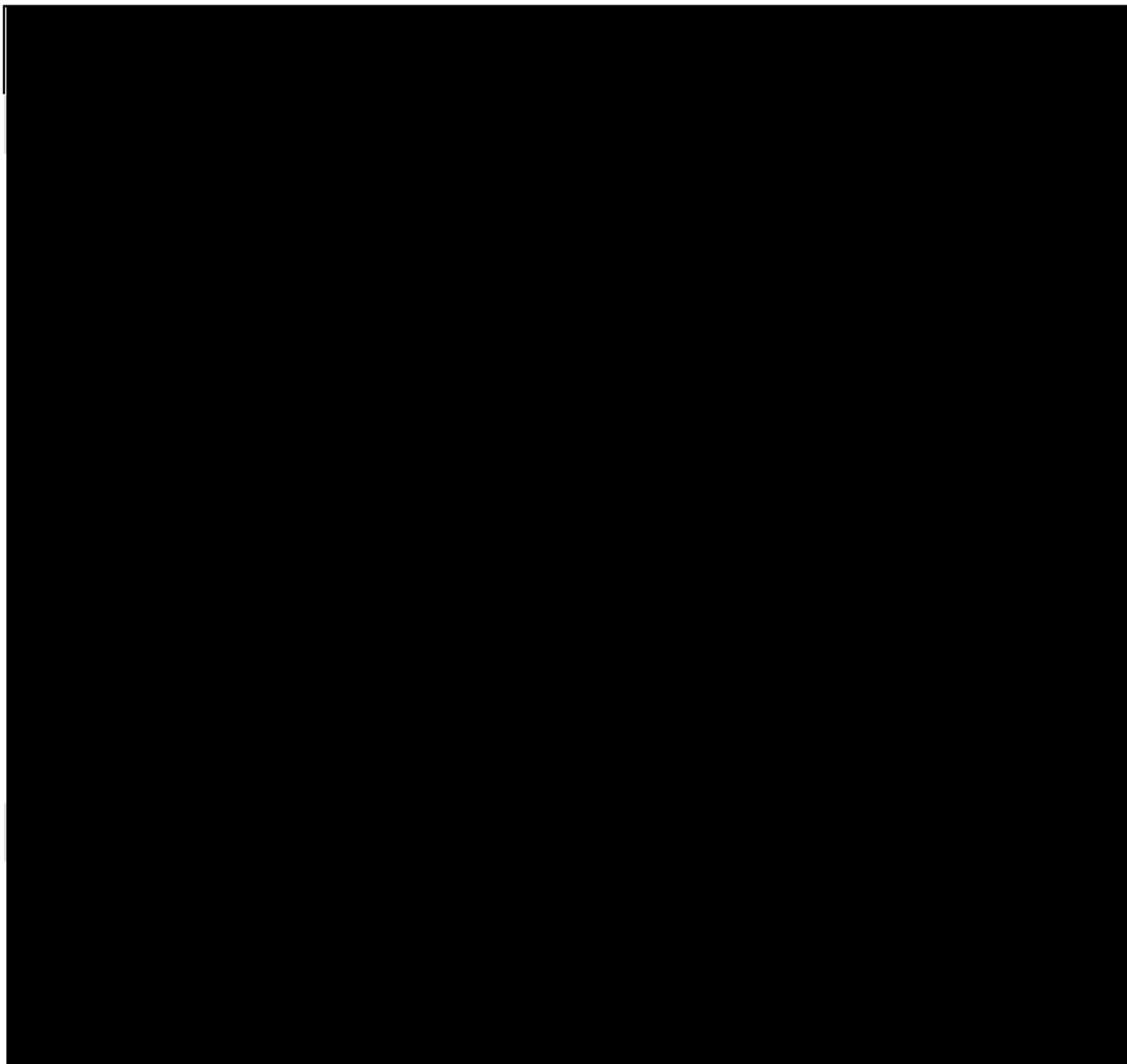
PV REUNION DE PROJET

PROCES-VERBAL (Réf. 03/PROJ/1978528)

DATE DE LA REUNION : 04/04/2025

**NOM DE REFERENCE DU PROJET : CQD Cité Moderne_Maison des Initiatives et de la Solidarité_Av du Roi Albert
33_Berchem-St-Agathe**

DEMANDEUR : Commune de Berchem-Sainte-Agathe



La réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. La réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative.



| 01. DONNÉES GÉNÉRALES | |
|---|---|
| Nom du projet | CQD Cité Moderne_Maison des Initiatives et de la Solidarité_Av du Roi Albert 33_Berchem-St-Agathe |
| Localisation | Rue Openveld 181 - 1082 Berchem-Sainte-Agathe |
| Parcelle cadastrale | 21003A0369/00F000 |
| Zonage | <ul style="list-style-type: none"> - PRAS : Zones d'habitation, zones vertes à haute valeur biologique. - PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). - Permis de lotir : / - Natura 2000 : / |
| Demandeur (Nom/Société + Adresse) | Commune de Berchem-Sainte-Agathe Avenue du Roi Albert 33 1082 Berchem-Sainte-Agathe |
| Propriétaire / Option exclusivité / Autre | Propriétaire |
| Stade du projet | Elaboration de permis d'urbanisme. |
| Objet de la demande | Construction d'un pôle d'équipement collectif de quartier pour le CQD Cité Moderne. |
| Contexte de la demande (phase du projet) et historique des réunions préalables (indiquer la date, les instances présentes, ...) | <p>CQD Cité Moderne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jury de sélection : 28/06/24 Instances : Commune, BE, DU, DPC, DRU, un expert externe, Comensia - Réunion de présentation de l'esquisse: 8/10/24 Instances : Commune, BE |
| Date envisagée pour l'introduction de la demande de permis | Mai 2025 |
| Description du projet (démolition/reconstruction, nouvelle construction, extension, ... en m²) et programme | <p>Nouvelle construction composée de deux bâtiments :</p> <p>Maison de quartier de 270 m²</p> <p>Maison de sports de 900 m²</p> <p>Aménagement des abords de 1.160 m²</p> |



| | |
|---|--|
| Superficie de plancher du projet (Existante/Projetée) | <input type="checkbox"/> > 5.000 m ² Superficie existante : 0 m ² Superficie projetée : 670 m ² |
| Surface de la parcelle | 1.980 m ² |
| Bien à l'inventaire / bien ou site classé / qui fait l'objet d'une mesure de protection / protégé | - Classement / liste de sauvegarde : Le bien n'est pas classé. / Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde. - Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. - Inventaire : / |
| Y a-t-il des points ou des questions spécifiques sur lesquels vous souhaiteriez avoir un avis ? | / |
| 02. POINTS D'ATTENTION ABORDÉS EN RÉUNION | |
| Généralités / Contexte | Le projet s'inscrit dans le programme du contrat de Quartier Cité Moderne et a déjà fait l'objet d'un comité d'avis afin de sélectionner le bureau d'étude opérant avec la commune, maîtrise d'ouvrage. Le projet présente de réelles qualités, les remarques exprimées visent à l'améliorer davantage. |
| Cadre planologique et réglementaire | Le projet est mitoyen de la zone tampon de la Réserve Naturelle du Zavelenberg, il faut donc veiller à limiter au maximum l'impact du projet sur celle-ci. |
| Urbanisme | Le projet s'intègre bien dans le contexte proche, entre le site protégé du Zavelenberg et l'ensemble de Cité Moderne. |
| Programme | La consultation des riverains a mené à l'intégration d'un terrain de pétanque sur le site, complémentaires aux projets du contrat de quartier pour la place des Initiatives. Des précisions sont à apporter sur la présence d'aménités (banc, toilette, poubelle, compost de quartier...) à disposition du quartier. Le positionnement de la cabine Sibelga est à préciser, ou à mutualiser avec la ferme du Zavelenberg. |



| | |
|--|--|
| Implantation | <p>Bruxelles Environnement relève l'étalement du projet, plus impactant que lorsque présenté au concours, qui mériterait d'être compacté davantage afin de se distancer davantage de la zone tampon Natura 2000</p> <p>La délimitation du jardin du concierge doit permettre de préserver son intimité, sans créer d'espaces résiduels sans contrôle social.</p> |
| Gabarit | <p>La commune relève la taille importante de l'auvent, fortement présent et visible, et l'impact sur l'ouverture et la luminosité des espaces intérieurs.</p> |
| Patrimoine | <p>La CRMS exprime le bon équilibre du projet avec le quartier mais s'interroge sur la possibilité d'une implantation de la salle de sport parallèlement à la rue. La matérialité des nouveaux bâtiments est à documenter.</p> |
| Qualité architecturale | <p>La toiture inclinée, visible depuis la place de l'Initiative, doit faire l'attention particulière et être traitée de manière esthétique, en veillant à éviter une esthétique industrielle, inadaptée au projet et au contexte, et les matériaux pouvant contribuer aux effets d'îlot de chaleur.</p> <p>Les matériaux de façade sont à étudier afin d'assurer leur pérennité dans le contexte vert.</p> |
| Qualité paysagère | <p>Une note paysagère doit détailler davantage les aménagements prévus, et permettre d'inscrire le projet dans une vision d'ensemble avec les environs, le projet de BE situé en zone tampon et le site du Zavelenberg. La délimitation des espaces privés doit être assurée par des dispositifs plantés.</p> |
| Mobilité | <p>Les emplacements de vélos sont très limités. Il faut prévoir davantage une offre plus généreuse pour le public et intégrer le local à la volumétrie du bâtiment.</p> <p>Les solutions de parking et livraison pour les équipements doivent être précisées au projet, et ne pas entrer en conflit avec l'usage du parvis.</p> |
| Environnement (Circularité, durabilité, gestion des eaux, pleine terre, biodiversité, gestion du site etc...) | <p>Les bâtiments doivent s'implanter dans la déclivité naturelle du terrain et éviter les modifications de relief.</p> <p>Il conviendrait d'étudier avec BE la possibilité de constituer un réseau de chaleur partageable notamment avec le projet de ferme. A défaut, un PAC centralisé est à privilégier pour l'ensemble des fonctions.</p> <p>L'attention apportée à la préservation de la quiétude du site et de la zone naturelle et entre les fonctions doit primer sur la volonté louable d'utiliser des matériaux simples et bruts. Une étude acoustique doit fonder le choix des aménagements et des matériaux tant pour préserver l'impact sur la zone naturelle (et tampon) que sur les riverains, ainsi qu'entre fonctions au sein des bâtis.</p> <p>Les espaces de circulations et de parvis doivent être perméables, et accessibles à tous. La gestion des eaux doit être précisée et réfléchie en supprimant le rejet des</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>trop-pleins dans les égouts, notamment en maximisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales au bénéfice du projet voire du projet voisin de BE.</p> <p>L'éclairage du site sera adapté à la proximité du site du Zavelenberg, tant pour les luminaires extérieurs que des grandes surfaces vitrées des bâtiments.</p> <p>Un plan paysager intégrant les strates végétales (essences indigènes en continuité de la zone naturelle), les abris pour la faune (y compris intégrés aux enveloppes bâties), les dispositifs de gestion des eaux et les matériaux des cheminements doit être présenté. Il serait pertinent d'y prévoir des zones plus ensauvagées vers le fond de la parcelle en lien avec la zone tampon et le site naturel.</p> <p>Une note appropriée démontrant l'intégration du projet à son contexte et son absence d'impact négatif sur le quartier et la réserve naturelle est à fournir.</p> <p>Toutes les toitures plates doivent être végétalisées y compris au droit des panneaux photovoltaïques. La grande toiture en pente de la Maison de quartier pourrait également être végétalisée au moins partiellement pour participer aux qualités végétales de l'ensemble du projet. Eviter ou limiter les matériaux réfléchissants et ceux dont l'inertie est de nature à générer des effets d'îlot de chaleur.</p> <p>Le CBS+ du projet sera calculé et maximisé.</p> |
| Qualités relationnelles humaines générées par le projet | La pluralité des usages et des fonctions proposées répond aux enjeux définis lors du contrat de Quartier Cité Moderne. |
| Flexibilité et résilience | La réversibilité et l'adaptabilité des plans sont à préciser au projet. |
| Procédure (PFU, SOC, avis BMA mixte, étude d'incidence..) | PFD, RI 24. |

03. RECOMMANDATIONS

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Rendre les volumes le plus compact que possible afin de limiter l'impact sur le site protégé. - Le projet doit suivre autant que possible le relief du terrain. - Revoir la taille de l'auvent afin d'améliorer les vues et la luminosité à l'intérieur. - Détailler le matériau utilisé pour l'auvent. Il est conseillé de choisir une finition soignée et esthétique car cette toiture inclinée a un impact visuel important sur le projet et son environnement. - Opter pour des matériaux pérennes qui peuvent résister à l'environnement vert. - Contacter Sibelga pour vérifier la nécessité d'une cabine de haute tension. - Délimiter végétalement le jardin du concierge afin de préserver son intimité. |
|--|---|



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Détailler le plan paysager et les éléments extérieurs (bancs, poubelles,...). - Faire davantage participer les deux bâtiments aux qualités végétales de la parcelle. - Proposer un matériau perméable pour le revêtement du parvis et des cheminements. - Augmenter l'offre en stationnement vélos et les intégrer dans le volume bâti. - Clarifier comment se déroulent les livraisons et éviter des situations de conflit entre les véhicules et les usagers du parvis. - Prévoir une gestion des eaux pluviales sur la parcelle et une réutilisation des eaux éventuellement partageable avec le projet de ferme. - Etudier et minimiser les impacts acoustiques entre les différentes fonctions ainsi que pour le voisinage et le site protégé. - Adapter l'éclairage à la proximité du Zavelenberg. - Prendre en compte la réversibilité et l'adaptabilité du projet. - Fournir une note démontrant l'intégration du projet et son absence d'impact négatif est requise. |
|--|--|