

**Monsieur Albert GOFFART**  
Fonctionnaire délégué  
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 03/PDF/187353  
N/réf. : gm/BSA2.38/s.428  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Openveld / Rue Termonde. Construction d'un complexe de logement « Site Termonde ». Demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre lettre du 29 janvier 2008, réceptionné le 30 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 30 janvier 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la réalisation d'un ensemble de 32 logements, appelé « Site Termonde » sur un terrain actuellement non-construit, situé à proximité directe et dans la zone de protection de la Cité moderne, construite en 1922-25 par Victor Bourgeois et classée comme ensemble depuis 2000.

Parallèlement, une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour la construction d'un deuxième ensemble de logements de l'autre côté de la Cité moderne (Site Gérance) sur le terrain délimité par la Venelle du Champ du Moulin. Cette demande a également été soumise à l'avis de la CRMS.

De manière générale, la Commission se réjouit du fait que le terrain en question soit utilisé pour accueillir de nouveaux logements. L'architecture proposée est relativement sobre et ne rentrera pas en concurrence avec la cité classée. Toutefois, ***la CRMS émet d'importantes réserves quant à l'implantation des nouveaux logements et leur intégration dans le tissu urbain existant.***

Le projet a pris comme option principale d'organiser les nouveaux logements autour d'une nouvelle place située sur la partie centrale du terrain. Cette place serait reliée aux rues de Termonde et Openveld par une nouvelle voirie communale. Au sud de la place, on prévoit d'implanter des maisons individuelles en dent de scie, en s'inspirant de l'implantation existante des maisons de la place des Coopérateurs. La partie nord du terrain serait réservée à la construction de trois nouveaux immeubles (2 étages) implantés perpendiculairement à la rue

Openveld. L'angle des rues Openveld et Termonde serait marqué par un immeuble plus élevé (4 étages). Sur la partie est du terrain, à côté des dernières maisons de la Cité moderne dans la rue de Termonde, on prévoit un dernier immeuble de 1 à 2 étages.

Les entrées aux nouveaux logements sont systématiquement orientées vers l'intérieur du site (vers la nouvelle place). Par contre, les espaces du côté des rues de Termonde et Openveld sont réservés à des fonctions et aménagements « secondaires », tels que des emplacements de parking, les accès pompiers, zone à containers, rampes d'accès, poubelles, etc. Le traitement des façades confirme cette repli des constructions vers l'intérieur du terrain: les façades sur la rue Openveld seraient entièrement aveugles et celles qui donnent sur la rue de Termonde seraient très peu ouvertes.

Pour plusieurs raisons, la CRMS ne peut pas souscrire aux principes mêmes qui ont guidés l'implantation des immeubles projetés. D'une part, en orientant les façades avant et les entrées aux nouveaux logements vers l'intérieur du site, le projet tourne le dos au quartier. Or, les rues de Termonde et Openveld sont des rues conviviales, empruntés également par un grand nombre de promeneurs se dirigeant, par exemple, vers le site du Zavelenberg. En créant des façades aveugles et des espaces résiduels peu animés, qui ne tiennent pas compte de l'alignement, on rejette toute liaison avec le quartier et on rompt le caractère convivial des espaces publics existants.

D'autre part, la distribution des logements à partir d'une place intérieure les couperait volontairement de la vie du quartier. La nouvelle cité constituerait une sorte d'enclave fermée dans laquelle les logements seraient, en outre, systématiquement clôturés par des haies. Ce principe de refermer le nouvel ensemble sur lui-même et de réduire l'interaction entre les différentes entités de logements ne contribuera pas au bon voisinage des habitants. Cette disposition aura pour conséquence de très fortement réduire le contrôle sociale dans la nouvelle cité. Or, il s'agit-là d'un aspect fondamental pour la vie sociale et la sécurisation de ce type d'ensemble de logement.

Enfin, l'articulation de la Cité moderne sur le quartier ne seraient aucunement améliorées ou renforcées par le projet. Dans ce cadre, la Commission déplore que l'on n'ait pas profité de la présente occasion pour revenir aux intentions originelles de Victor Bourgeois pour mieux connecter la Cité moderne au tissu urbain environnant. En effet, un plan de 1924 montre que le terrain en question était inclus dans le projet initial de la Cité moderne (voir plan en annexe): au lieu de constituer un îlot fermé sur lui-même, tel que le prévoit le présent projet, ce terrain était destiné à mieux relier la Cité sur la rue de Termonde en prolongeant la rue des Ebats. Celle-ci était destinée à être bordée sur ses deux côtés d'immeubles de logements. La volonté originelle d'intégrer la Cité moderne dans le quartier s'exprime, par ailleurs, dans le vocabulaire architectural utilisé. Ainsi, les maisons situées à l'extérieur de la Cité moderne étaient conçues avec des toitures en pente pour faire la transition avec le bâti traditionnel des abords. Dans le projet, cette relation entre la nouvelle cité et le tissu environnant manque. La rue des Ebats resterait un cul de sac (pas d'issue dans la rue de Termonde), et les façades fermées créeraient une rupture plutôt qu'une transition progressive vers le quartier.

Pour les raisons mentionnées ci-dessus, la CRMS estime qu'il est très important, aussi bien pour l'animation du quartier, que pour la viabilité des nouveaux logements, de revoir le parti

urbanistique du projet et l'implantation des nouveaux immeubles. ***Elle encourage que l'on « achève » en quelque sorte l'aménagement des abords de la Cité moderne en y construisant de nouveaux logements, mais elle demande d 'étudier une meilleure articulation du nouvel ensemble sur la Cité, ainsi que sur les rues de Termonde et Openveld. La prolongation de la rue des Ebats, telle que proposée par le plan de 1924, devrait constituer un élément déterminant dans cette réflexion. En outre, les logements devraient être orientés vers l'espace public de manière à constituer un bonne interface entre le public et le privé, et contribuer à l'animation du quartier.*** La CRMS estime aussi qu'il y a lieu d'éviter d'aménager des espaces peu valorisants, tels que des emplacements de parkings, pentes, zones poubelles etc. le long de l'alignement. Enfin, dans un souci de développement durable, la CRMS encourage une implantation et une configuration qui permette de tirer au maximum parti de la compacité des constructions et de leur implantation.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. STEGEN  
Vice-Président

c.c. à : AATL – DMS (M. Herla, Fr. Boelens)  
Commune de Berchem – Collège du Bourgmestre et Echevins, Service de l'Urbanisme (Mme De Tavernier)