

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/187351
N/réf. : gm/BSA2.39/s.428
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Venelle du Champ du Moulin. Construction d'un complexe de logement « Site Gérance ». 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 48 logements, appelé « Site gérance » 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 Termonde), sur le terrain délimité par les rues de Termonde et Openveld. 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 n'entrera 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'un nouvel espace public situé sur la partie centrale du terrain. Cette place serait reliée à la venelle du Champ du Moulin par une rampe d'accès et, via une servitude de passage, à la rue des Combattants. Au sud-est de la place, on prévoit d'implanter des maisons individuelles, regroupées en trois entités et (mis à part l'entité GE) orientées vers l'intérieur du terrain (entrée vers la place centrale et jardin vers la venelle du Champ du Moulin). La partie nord-ouest du terrain serait réservée à la construction de trois nouveaux immeubles de logement (2 à 3 étages) implantés perpendiculairement à l'espace commun. L'immeuble GC, ayant une profondeur plus importante que les immeubles GA et GB, marquerait la fin de la perspective depuis la rue de la Gérance. La partie centrale de la nouvelle « place » serait destinée à recevoir des emplacements de parking pour voitures et vélos, ainsi que des poubelles.

Pour plusieurs raisons, la CRMS estime qu'il y a lieu de revoir profondément les principes d'implantation des nouveaux logements et l'articulation du nouveau site sur les espaces publics existants. La Commission déplore tout d'abord que l'on n'ait pas profité de la présente occasion pour revenir à l'intention originelle de Victor Bourgeois de mieux connecter la Cité moderne au tissu urbain environnant. En effet, un plan de 1924 montre que le terrain en question était – partiellement - 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 à la rue des Combattants en prolongeant la rue de la Gérance. Celle-ci était destinée à être bordée sur ses deux côtés d'immeubles de logements. **La Commission estime qu'on aurait dû reprendre cette idée qui renforcerait de manière importante la « perméabilité » de la Cité moderne et sa connexion au tissu urbain situé du côté sud.** Or, le projet refuse plutôt toute fluidité avec le tissu urbain existant, en implantant l'immeuble DC, ainsi que par l'aménagement d'emplacements de parking, haies et rampes d'accès qui précèdent les immeubles DA et DB dans la perspective de la rue de la Gérance. La seule liaison « physique » entre la Cité moderne et le nouvel ensemble se ferait par un escalier désaxé par rapport à la rue de la Gérance.

La Commission demande de revoir ce parti et de prolonger la rue de la Gérance dans l'esprit du projet initial de Bourgeois. 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 la rue des Combattants et la venelle du Champ du Moulin. En effet, en créant une vraie rue, reliant la Cité moderne à la rue des Combattants à travers le site Gérance, une nouvelle dynamique pourrait être instaurée dans la nouvelle cité et dans le quartier. Les nouveaux logements à implanter le long de cette voirie présenteraient l'avantage d'être orientés vers cette rue et de constituer une bonne interface avec l'espace public. Cette interface est peu réussie dans le projet actuel du fait que les entrées des logements sont très confidentielles et situées en retrait par rapport à un espace public peu valorisé. La configuration telle que proposée par Bourgeois contribuerait, par contre, au contrôle social dans la nouvelle cité, ce qui constitue un aspect fondamental pour les qualités de vie et la sécurisation de cet ensemble de logements.

La CRMS demande, en outre, de veiller à traiter les nouveaux espaces publics comme des lieux conviviaux, ouverts et lisibles, et de ne pas les réserver essentiellement à des fonctions de service (poubelles, parkings, etc.), ce qui n'est ni valorisant pour ces espaces, ni pour les logements situés autour. 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 du bâti.

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)