

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/199467
N/réf. : gm/BSA2.39/s.442
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.
Dossier traité par Mme I. Van Den Cruyce

En réponse à votre lettre du 12 septembre 2008, réceptionné le 17 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 1^e octobre 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. Lors de sa séance du 29 janvier 2008 la CRMS a déjà examiné un premier projet portant sur la construction d'un ensemble de maisons sur le terrain concerné. La nouvelle mouture du projet a été légèrement modifiée. Elle ne répond cependant que très partiellement à l'avis de la CRMS. En effet, la seule amélioration apportée se situe au niveau du raccord de la nouvelle place centrale sur la rue de la Gérance où, par rapport au projet précédent, les escaliers ont été supprimés et remplacés par des pentes. En outre, les nouvelles constructions situées au nord-ouest sont reculées, à l'exception du dernière immeuble situé de ce côté. ***Les autres remarques de la CRMS n'ont malheureusement pas été prises en compte pour réorienter le projet de manière plus fondamentale. Dès lors, la CRMS réitère, son avis de la manière suivante :***

. La Commission avait, dans ont avis précédent, conseillé de revoir le parti même du projet et de prolonger la rue de la Gérance (dans l'esprit du projet initial de Bourgeois), de manière à achever, en quelque sorte, l'aménagement des abords de la Cité moderne et de réaliser 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, telle que prévue par Bourgeois, qui relierait 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. Malheureusement, cette

recommandation n'a pas été retenue et l'interface entre les logements et l'espace public reste 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. Elle présenterait aussi l'avantage de mieux tirer parti de la compacité du bâti, se qui s'inscrit dans un souci de développement durable.

.Le projet modifié prend toujours comme principale option d'organiser les nouveaux logements autour d'un nouvel espace public situé sur la partie centrale du terrain, accueillant principalement les parkings voiture et vélo, ainsi que les poubelles. Cette « place » serait reliée, via une servitude de passage, à la rue des Combattants. **Contrairement au projet précédent, qui prévoyait une liaison (du moins visuelle) de la place avec la rue du Champs de Moulin, cette liaison est obturée dans le présent projet par la plantation d'un arbre. Ceci hypothèque davantage la connexion entre les différents ensembles de logements existants ou projetés.**

. Le troisième immeuble implantée dans la partie nord-ouest du terrain aurait une profondeur beaucoup plus importante que les deux autres immeubles projetés de ce côté. De cette manière, il bloquerait entièrement la fin de la perspective depuis la rue de la Gérance, ce qui n'est pas acceptable. **La CRMS estime dès lors qu'il y a lieu d'aligner cet immeuble sur les deux autres.**

. Si le fait que les deux premiers immeuble nord-ouest ont été reculés est positif, leur surhaussement d'un niveau ne devrait pas être autorisé, car il empêche désormais les échappées et les liaisons visuelles vers la Cité moderne, qui en serait d'autant plus confinée.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

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