

**Contrat de Quartier Durable**  
**« Réenchantons la Cité Moderne »**

Date : 18.09.2024

Lieu : antenne de quartier, 108 rue des Combattants

Rédaction : Département Bâtiment

**Présences**

Nom	Représentation	Présent.e	Excusé.e	Absente.e
<b>Habitant.e.s</b>				
Anita Adam				X
Anne Vandendorpe				X
Chantal Van Iseghem		X		
Francine Abts-Naveau				X
Jean-Robert Procès		X		
Jean Vanderveken				X
Joëlle Quadflieg		X		
Josiane Droeghag				X
Marc-Philippe Schittecatte (Suppléante: Pascale Marechal)		x x		
Marwa Tijani				X
Mohamed Adhdi				X
Mohamed Ahliheli				X
Mohamed Jouma-Al- Darwich		X		
Najat El Harrak				X
Simona Montorfano				X
Thierry Noville				X
Touria El Asri		x		
<b>Associations</b>				
Elias M	PCS			X
Claudia Frickel	GC De Kroon			X
Robin Timmermans	GC De Kroon			X

Lucie Fournier	Archipel 19			X
<b>Commune</b>				
Christian Lamouline	Bourgmestre, en charge de l'urbanisme	X		
Yonnec Polet	Vice-président et échevin de la cohésion sociale...		X	
Jil Philippot	Directrice du Service Bâtiment		X	
Eloïse Bissell	Cheffe de projet CQD	X		
Maxime Hecquet	Chargé de mission projets socio-économiques CQD	X		
Véronique Dufour	Service Stratégie & Développement		X	
Karine De Wever	Service Stratégie & Développement		X	
Rajah El Ouahabi	Coordinatrice technique et administrative		X	
<b>Acteurs institutionnels et membres de droit</b>				
Caroline Styfhals	Urban.brussels (Direction de la Rénovation Urbaine)	X		
Elise Fastenakel	SISP Comensia (pôle social)			X
Corinne Etienne	SISP Comensia (patrimoine)			X
Dimitri Coppens	SISP Comensia (assistant social, pôle proximité)			X
Isabelle Hennes	CPAS – Coordination sociale			X
Cindy Vandeweyer	VGC			X
<b>Invité.e.s</b>				
Maria Dematos Pinheiro	Habitant.e	X		
Arahou Mariam	Habitant.e	X		

## Ordre du jour

1. Introduction par le Bourgmestre
2. Présentation de lancement du projet « Maison des Initiatives et Solidarités » par Agmen – Lauka - Lokus
3. Questions-réponses
4. Apéro et drinks

### 1. Mot d'introduction par le Bourgmestre de la commune Berchem Sainte-Agathe

Le Bourgmestre introduit la commission de quartier par l'état d'avancement de deux des projets d'architecture portés par le Contrat de Quartier Durable. Le premier étant l'opération des espaces publics dessinés par le bureau d'étude Karbon'. Le bureau a travaillé sur l'avant-projet final qui sera présenté lors de la prochaine CoQ. Dû à une restriction budgétaire, le bureau a réalisé deux scénarios : maximal et optimal où les interventions sont réduites.

Le deuxième projet est la Maison des Initiatives et des Solidarités qui fera l'objet de la présentation par le bureau d'étude attribué en août. Pour rappel, la commune a d'abord racheté le terrain et a abrogé le permis de lotir de la parcelle. Le service technique communal a ensuite lancé un marché public de service. Puis, la commune a choisi 3 offres conformes au cahier spéciale des charges. Ensuite, la commune a organisé un jury composé de plusieurs entités tels que la Région, Bruxelles Environnement ainsi que la commune. Le jury a fait le choix d'un bureau d'étude qui va présenter aux habitant.es de la Commission de Quartier leur esquisse. Le bureau va ensuite avancer sur l'avant-projet et présentera lors d'une prochaine CoQ l'état d'avancement du projet pour que les habitant.es puissent émettre leur avis.

### 2. Présentation de l'esquisse de l'opération « Maison des Initiatives et des Solidarités » par le bureau d'étude Agmen - Lauka - Lokus

Veuillez trouver la présentation du bureau d'étude en annexe de ce PV.

- Questions/réponses :

*Un.e habitant.e se questionne sur la superficie de la Maison de Quartier.*

Le bureau d'étude répond que le bâtiment fait au total 400 m<sup>2</sup>. (Les deux étages) La salle polyvalente fait 100 m<sup>2</sup> et peut accueillir 50 personnes.

*Un.e habitant.e rebondit en disant que ce n'est pas suffisant.*

Le bureau d'étude essaiera d'agrandir la salle en tenant compte des contraintes financières.

*Un.e habitant.e se demande si le bâtiment est passif.*

Le bureau d'étude répond que le projet respecte les exigences et les normes en vigueur. Le projet tend vers une construction le plus durable possible en tenant compte des limites financières.

*Un.e habitant.e se demande si la surchauffe du bâtiment a été prise en compte.*

Le bureau d'étude répond qu'il est accompagné d'un bureau d'étude en techniques spéciales qui génère des calculs de surchauffe, de ventilation, etc.

*Un.e habitant.e se questionne sur le nombre d'étage des bâtiment*

Le bureau d'étude répond que la Maison de Quartier est un R+1 et la salle de sport est également un R+1 mais les hauteurs sous plafonds sont plus élevées. Pour éviter que le gabarit de la salle de sport

ne soit trop imposant, le bureau d'étude a enterré une partie du bâtiment en suivant la pente du terrain.

*Un.e habitant.e se demande si il y aura un ascenseur.*

Le bureau d'étude répond que les normes PMR sont respectées dans les 2 bâtiments.

*Un.e habitant.e se questionne sur les matériaux. Des bâtiments neufs dans le Cité Moderne ont des façades qui ont très mal vieillis. Il ne faut pas reproduire la même chose.*

Les matériaux ne sont pas encore définis mais le bureau d'étude prévoit de garder une matérialité dans les tons claires de la Cité Moderne tout en utilisant des matériaux contemporains et durables.

*Un.e habitant.e propose d'utiliser des murs végétalisés.*

Le bureau d'étude répond que le concept du projet est de réaliser des murs « vitrines » sur le paysage vert environnant ainsi que sur le jardin au centre du projet. Le but étant que la limite entre l'extérieur et l'intérieur reste floue.

*Un.e habitant.e se demande si le projet utilise des panneaux solaires.*

Le bureau d'étude répond que le projet prévoit une toiture technique, celle de la salle de sports avec les panneaux solaires et une toiture végétalisée pour la maison de Quartier.

*Un.e habitant.e se demande si la toiture végétalisée peut devenir un potager.*

Ce n'est pas l'objectif de la toiture, il y a un verger/potager prévu à cet effet sur le site Jean-Christophe. De plus, le complexe d'une toiture cultivable est trop conséquent pour ce projet.

*Un.e habitant.e se questionne sur l'implantation des deux bâtiments.*

Le bureau d'étude répond que l'implantation répond au contexte environnant. La salle de sports est éloignée de la barre de logement et la toiture verte de la Maison de Quartier permet aux habitants d'avoir une vue agréable sur la parcelle. De plus, celle permet de créer une zone verte entre la barre de logement et le projet pour accéder au Zavelenberg.

*Un.e habitant.e se demande si le projet est proche de la rue.*

Le bureau d'étude répond que les façades des deux bâtiments sont en recul du front de rue de 2 à 3 mètres.

*Un.e habitant.e se questionne sur le statut du chemin à gauche de la parcelle.*

Une réunion avec Bruxelles Environnement est prévue pour discuter du statut de ce chemin.

*Un.e habitant.e se questionne sur la robustesse de partie vitrée ainsi que sur l'acoustique des salles de sports.*

Le bureau d'étude est soumis aux normes en vigueur en termes d'acoustiques, d'hauteur de chute pour le vitrage, etc.

*Un.e habitant.e demande le planning du projet.*

Le dépôt du permis d'urbanisme est prévu pour mars 2025 et l'inauguration du projet est prévue pour 2029.

*Un.e habitant.e se questionne sur la raison pour laquelle l'un des bureaux d'étude avait remis une offre avec un seul bâtiment.*

Le bureau d'étude en question avait pris le parti de réaliser un projet compact pour réduire les coûts et l'empreinte écologique du projet.

*Un.e habitant.e se questionne sur les prévisions financières en terme de gestion des bâtiments par la commune.*

Le Bourgmestre répond que la commune fera les choix de conception intelligents pour avoir le moins de coût possible en termes de gestion. La commune va chiffrer le coût de gestion du projet.

### **3. Apéro et drinks**