

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

Date : 19.11.2024

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
Marwa Tijani				x
Mohamed Adhdi				x
Mohamed Ahlihel				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. Visionnage de vidéos explicatives sur un Contrat de Quartier Durable
3. Présentation de lancement du projet « Maison des Initiatives et Solidarités » par Agmen – studio Lauka
  1. Questions-réponses
  2. Apéro et drinks

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

Le Bourgmestre ouvre la commission de quartier en présentant l'état d'avancement de deux projets architecturaux portés par le Contrat de Quartier Durable. Les auteurs de projet ont déjà été sélectionnés pour ces deux projets.

Le premier projet concerne le réaménagement des espaces publics, conçu par le bureau d'étude Karbon'. Le Collège a validé l'avant-projet lors de la séance du 19/11, intégrant toutes les remarques émises lors des précédentes réunions de COQs et des séances de Collège. Le bureau d'étude débutera prochainement l'élaboration du dossier de demande de permis d'urbanisme. Les habitants auront l'opportunité de faire part de leurs remarques lors de l'enquête publique.

Le deuxième projet est celui de la « Maison des Initiatives et Solidarités ». Le bureau d'étude Agmen – Studio Lauka présentera l'état d'avancement de l'avant-projet. Cette présentation a pour objectif de valider les modifications apportées. Pour rappel, la commune a acquis le terrain et abrogé le permis de lotir. Ensuite, un marché public a été lancé pour la conception de ce projet. Le cahier des charges stipule la construction de deux bâtiments avec une esplanade entre eux. Ce programme a été conçu pour accueillir diverses activités du quartier, telles que des entreprises d'insertion, une maison de quartier, une salle de sports, etc.

### 2. Visionnage de vidéos explicatives sur un Contrat de Quartier Durable

La commission de quartier a diffusé deux vidéos réalisées par URBAN :

- La première explique ce qu'est un Contrat de Quartier Durable : <https://cite-moderne-wijk.brussels/fr/quest-ce-quun-cqd/>
- La deuxième présente des témoignages, mettant en avant la commune de Berchem-Sainte-Agathe : <https://cite-moderne-wijk.brussels/fr/programme/>

### 3. Présentation

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

Le bureau d'étude Agmen – Studio Lauka a présenté les principaux changements apportés au projet initial afin de réduire le coût des travaux. Plusieurs scénarios ont été explorés pour diminuer la surface brute des deux bâtiments, ce qui permet de réduire les coûts. Grâce à un nouveau concept d'espaces flexibles, le programme reste respecté.

- Questions/réponses :

*Un(e) habitant(e) demande comment seront gérés les déménagements du concierge.*

Le bureau d'étude répond que ces déménagements pourront se faire par la rue, avec un stationnement exceptionnel (livraison, déménagement, etc.) possible sur l'esplanade.

*Un.e habitant.e demande quel espace est dédié aux activités d'entreprise à but d'emploi.*

Le bureau d'étude précise que dans le bâtiment de la maison de quartier, les espaces de la buvette et des bureaux à l'étage seront attribués à cette entreprise. L'activité choisie n'est pas encore définie.

*Suite à la réduction des surfaces dans la maison de quartier, un(e) habitant(e) se demande s'il est possible de prévoir un emplacement pour une future extension (exemple une dalle).*

Le bureau d'étude répond que, en optant pour une toiture en pente, la surface des façades est réduite. Si une extension est envisagée à l'avenir, une toiture en pente ne serait pas compatible. Cette solution semble impossible tout en respectant un budget raisonnable. La toiture en pente permet également de réduire le volume intérieur du bâtiment, ce qui diminue les besoins en ventilation et contribue à une réduction du budget. De plus, une toiture en pente est idéale pour l'installation de panneaux solaires orientés sud-ouest dans le projet.

*Un(e) habitant(e) soulève une question concernant les matériaux, car certains bâtiments neufs dans la Cité Moderne ont mal vieilli. Il est demandé de porter une attention particulière à la durabilité et à l'entretien des matériaux.*

Le bureau d'étude explique que, dans le cas de la Cité Moderne, les matériaux n'ont pas été appliqués selon les normes, ce qui a conduit à des problèmes, comme des toitures sans profil adéquat pour l'évacuation des eaux. Pour le projet en cours, le bureau d'étude envisage l'utilisation de béton et de bois peint. Une recherche plus approfondie sur les matériaux aura lieu dans les phases suivantes, et l'équipe du CQD travaillera avec le service urbanisme pour s'assurer que les matériaux choisis soient esthétiques, durables et nécessitent un entretien minimal.

*Un.e habitant.e demande si des études de sols ont été réalisées.*

Le bureau d'étude a reçu les études de sol effectuées pour la ferme du Zavelenberg (parcelle voisine). Des études supplémentaires seront réalisées pour garantir la stabilité des bâtiments.

*Un.e habitant.e demande si une isolation acoustique est prévu.*

Le bureau d'étude répond qu'à ce stade du projet, les études acoustiques n'ont pas encore été réalisées, mais un ingénieur acoustique fait partie de l'équipe pour traiter ce sujet dans les phases suivantes.

*Un.e habitant.e s'interroge sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), notamment pour l'accès à la Zavelenberg.*

Le bureau d'étude confirme qu'une étude d'accessibilité sera réalisée.

*Un.e habitant.e demande si la parcelle devra être clôturée pour gérer les accès et garantir la sécurité.*

Le bureau d'étude estime que la clôture est incompatible avec le projet, car la Zavelenberg dispose déjà de plusieurs accès. Cependant, le Bourgmestre suggère d'installer une caméra de sécurité.

*Un.e habitant.e s'interroge sur la route de secours dans la maison de quartier.*

Le bureau d'étude explique qu'un escalier est prévu pour les bureaux à l'étage et qu'un avis du SIAMU sera introduit lors de la demande de permis d'urbanisme.

*Un.e habitant.e demande si le type de végétation autour du projet a déjà été défini, car la taille des plantations peut affecter la visibilité et la sécurité.*

Le bureau d'étude répond que la sélection des végétaux est un élément crucial du projet pour garantir des vues dégagées, en adéquation avec le concept global et les exigences de sécurité.

*Un.e habitant.e se demande si des équipements tels que des podiums ou des éclairages sont prévus.*

Le bureau d'étude répond qu'ils souhaitent concevoir des équipements modulables, auxquels d'autres éléments peuvent être ajoutés. Les équipements de base sont prévus, mais si la commune ou les habitants souhaitent des modules supplémentaires (éclairage pour spectacles, podium modulable, etc.), cela pourra être envisagé lors des phases suivantes, en fonction du budget disponible.

#### **4. Apéro et drinks**