



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/02/2024

N/Réf. : BSA20053_721_PU	BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Openveld
Gest. : KD	(= partiellement en zone de protection de la Cité Moderne)
NOVA : 03/LPFD/1928095	<u>PERMIS D'URBANISME</u>: Abroger le permis de lotir L52 délivré le
Corr: Alice Leussier	24/04/1973
Denise Verissimo Saldanha	Demande de BUP – DU du : 05/02/2024

Avis de la CRMS

Madame la Directrice Générale,

En réponse à votre courrier du 01/02/2024, reçu le 05/02/2024, nous vous communiquons *l'avis favorable* émis par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.



A gauche, extrait Brugis. A droite, vue aérienne du terrain à bâtir (lot 2). (© Google maps)



A gauche, vue de la Cité moderne depuis la rue Openveld.

A droite, vue de la parcelle à construire (lot 2) et de l'immeuble construit en 1975 (lot 1) (© Google maps)

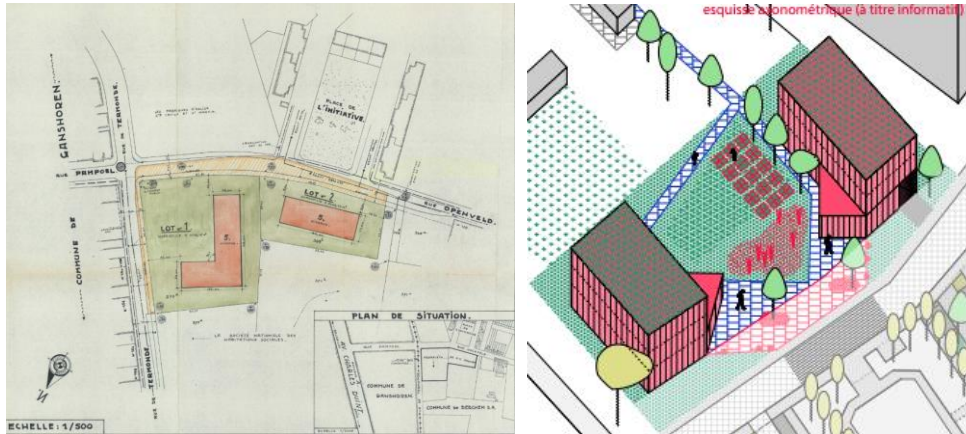
La demande a pour objet l'abrogation d'un permis de lotir L.52 délivré le 24 avril 1973 couvrant notamment la parcelle cadastrée A n° 369F à Berchem (rue Openveld, à proximité de la rue de Termonde). La parcelle concernée se situe à proximité du Zavelenberg (classé par un arrêté royal du 26 avril 1989) et pour partie dans la zone de protection de la Cité Moderne (classée par un arrêté du 7 septembre 2000).

Le permis de lotir prévoit deux lots, avec des gabarits assez imposants de cinq niveaux et un étage technique en recul. Seul le lot 1 a été construit en 1975 (parcelle 370B).

1/2

Pour rappel, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite sur cette parcelle non construite en 2021, pour la construction d'un immeuble d'un gabarit tel que prévu par le permis de lotir (et donc similaire à celui déjà construit). La Commission avait rendu un avis négatif en estimant que le projet n'était pas suffisamment adapté à son environnement et qu'il portait atteinte aux perspectives visuelles depuis et sur l'ensemble protégé de la Cité Moderne et sur le paysage protégé du Zavelenberg, ainsi qu'aux perspectives visuelles entre les deux (cf. avis du 24/02/2021)¹.

Ce permis d'urbanisme a été refusé le 12 novembre 2021 en estimant que les prescriptions de ce permis de lotir sont caduques, compte tenu notamment des classements intervenus depuis son adoption (celui du site du Zavelenberg en 1989, celui de la Cité moderne en 2000). Le projet ne répondait plus aux qualités architecturales et urbanistiques du quartier.



A gauche, plan du permis de lotir L52. A droite, projet de Maison des Initiatives et des Solidarités (fiche-projet du CQD « Cité Moderne et Ruelens ») (extrait du dossier)

La parcelle fait maintenant partie du programme du contrat de quartier durable pour le périmètre « Cité Moderne et Ruelens » (approuvé par le Gouvernement le 8/12/2022), comportant une fiche projet « *Projet mixte Openveld* » où il serait question de construire un équipement collectif de quartier, réparti au sein de deux bâtiments distincts s'articulant autour d'une esplanade publique, d'une hauteur nettement moindre que celle autorisée par le permis de bâtir existant.

Sans préjuger de l'avis qu'elle serait amenée à émettre sur le projet de « Maison des Initiatives et des Solidarités », la Commission reconnaît volontiers que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate. Une telle position s'aligne sur celle adoptée par la CRMS dans le cadre de l'avis précité du 3 mars 2021. **Par conséquent, la Commission émet un avis favorable sur cette demande d'abrogation.**

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/BSA20053_669_PU_Openveld.pdf