

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
BERCHEM-SAINTE-AGATHE
Monsieur Joël RIGUELLE
Bourgmestre
Avenue du Roi Albert, 33
1082 BRUXELLES

V/réf. : AB 6512 & COIB-1633 – UEP 506/08/SDT/mp
N/réf. : AVL/CC/BSA-2.40/s.436
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Bourgmestre,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Venelle du Champ du Moulin / Avenue Josse Goffin.
Construction de 9 immeubles à appartements.
(Correspondante: Mme S. De Taevernier)

En réponse à votre lettre du 14 mai 2008 sous référence, réceptionnée le 22 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 11 juin 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans le cadre d'un permis de lotir délivré en juillet 2002 suite au recours introduit auprès du Gouvernement par le demandeur SDRB/Jardins du Nord. Une première phase du lotissement, les lots 1 à 12, constituée de maisons unifamiliales, est déjà construite et habitée. La seconde, les lots 13 à 22 (le lot 18 a été retiré), est constituée d'immeubles à appartements (88 logements) et de 89 emplacements de parking dont 76 en sous-sol.

Le permis de lotissement a toutefois été délivré sous certaines réserves, parmi celles-ci :

- la nécessité de « soutenir la perspective visuelle vers la Cité Moderne par un tracé plus rectiligne de la voirie reliant la rue de l'Evolution à l'avenue Josse Goffin (...) » ;
- le regroupement des entrées du parking souterrain des immeubles à appartements de l'avenue Josse Goffin pour une meilleure sécurité des piétons ;
- dégager le centre de l'îlot en reportant la capacité constructible du lot 17 (ou 18) sur les lots 14,15, 20 et 21 et aménager en lieu et place un espace vert collectif de jeux et de repos ;
- installer un bassin d'orage destiné à récolter les eaux pluviales (voiries et immeubles) de manière à temporiser leur évacuation vers le réseau d'égouttage existant.

La voirie, qui sera rétrocédée à la commune (venelle et prolongation de la rue de l'Evolution), existe déjà. Le dossier ne mentionne pas si elle a fait l'objet d'un permis comme le précisent les prescriptions du plan de lotissement. En tout cas, elle paraît provisoire : elle semble assez mal construite, présente des pentes et un écoulement d'eau central et est dépourvue de trottoirs.

Analyse du projet : Impact sur la structure urbaine et sur le patrimoine / Dérogations par rapport aux prescriptions du lotissement

Le projet a sous-estimé les enjeux urbanistiques et patrimoniaux du site. En effet, le lotissement est situé dans la zone de protection de l'ensemble classé de la Cité Moderne et il jouxte directement l'ancien Hôpital français, inscrit sur la liste de sauvegarde. Or, il hypothèque tant la bonne conservation que la mise en valeur de l'un et de l'autre.

La CRMS émet un avis fermement défavorable sur la demande de permis d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- le projet ne répond pas aux conditions sous lesquelles le permis de lotissement a été délivré ;
- il constitue toujours une barrière devant la Cité Moderne (encore accrue par l'augmentation des gabarits), plutôt qu'une ouverture visuelle vers cet ensemble classé ;
- Il ne tient pas davantage compte de la proximité de l'Hôpital français.

Dans un avis rendu sur la demande de lotissement en 2000, **la CRMS soulignait l'état de dégradation très préoccupant de la cité. Elle précisait : « Cette situation est en partie motivée par un défaut d'entretien mais elle est surtout la conséquence de l'enclavement de la cité par rapport aux quartiers environnants »**. Elle soulignait déjà le manque de lisibilité dont souffrait la Cité Moderne par rapport à l'axe structurant de l'avenue Josse Goffin et par rapport au maillage urbain – alors qu'il s'agit-là d'une des plus remarquables cités-jardins du pays. Dans cet avis (20/01/2000), la CRMS soulignait la nécessité de reconnecter (au moins visuellement et pour les piétons) la cité à la ville. D'autant que les intentions de son concepteur, Victor Bourgeois, étaient claires et dessinées sur le plan parcellaire d'origine (voir annexe 1, ci-jointe) : il s'agissait de simplement prolonger la rue de l'Evolution en ligne droite, mettant ainsi en liaison visuelle directe la principale place de la cité, la Place des Coopérateurs, avec l'avenue Goffin. Au-delà de celle-ci, la rue de l'Evolution rejoignait naturellement la rue E. Winteroy lui faisant face, complétant ainsi le maillage urbain. Or, **le plan prévoit la prolongation de la rue de l'Evolution en coude, empêchant précisément toute visibilité depuis l'avenue Goffin, coïncant le lot 15 contre l'Hôpital français et empêchant la liaison entre la rue de l'Evolution et la rue E. Winteroy.**

Une autre conséquence désastreuse du tracé en coude est que, depuis le centre de la place des Coopérateurs, la perspective de la rue de l'Evolution sera complètement bouchée par la façade arrière du lot 22 et de son escalier en « colimaçon ouvert » (annexe 2, ci-jointe) **au lieu de donner sur le dégagement de la rue et l'espace** (voir annexes 3 et 4, ci-jointes).

Cette voirie en coude existe, mais elle est mal construite et ne présente même pas de trottoirs (or, elle servira d'accès aux parkings souterrains). Si son tracé devait être conservé, il s'agirait là d'une erreur urbanistique qui relèguerait définitivement la Cité Moderne au rang d'un lotissement confidentiel, avec les problèmes de contrôle social qui en découleront inmanquablement tant pour la cité que – par voie de conséquence – pour le nouveau lotissement.

Avis de la CRMS

La CRMS déconseille très fermement à la Région de confirmer le tracé actuel du prolongement de la rue de l'Evolution. En effet, il hypothèque non seulement un développement harmonieux de la cité-jardin mais il entrave la distribution logique et naturelle des espaces urbains. S'il n'est pas nécessaire d'inviter les véhicules au centre de la Cité Moderne, il est en tout cas indispensable d'en permettre la perméabilité piétonne et surtout d'en assurer la lisibilité visuelle. Ce n'est pas le cas dans le projet.

Par ailleurs, en plus de l'isolement de la Cité Moderne par rapport à l'avenue Goffin, la CRMS relève d'autres dérogations aux prescriptions du permis de lotir qui posent problème :

- Les prescriptions du lotissement précisent que « **une conception esthétique d'ensemble, inspirée par la Cité Moderne est imposée à travers tout le projet.** »
 - Or, la diversité du vocabulaire architectural utilisé et l'éventail des matériaux qui en découle ne permettent, en aucun cas, de prétendre à une expression architecturale inspirée par la Cité Moderne. Ici encore, les prescriptions du lotissement ne sont pas respectées.
 - Alors qu'une des qualités de la Cité Moderne réside précisément dans **la diversité des typologies d'immeubles et de logements** mises à disposition des habitants, le projet propose un seul type d'immeuble (parfois un peu plus élevé mais identique), indifféremment implanté nord/sud, est/ouest ou encore ouest/est, présentant les mêmes façades et la même organisation en plan qu'ils se situent le long de l'axe de l'avenue Goffin ou le long d'une venelle.
 - **Enfin, l'expression architecturale est hybride et peu maîtrisée.** Le vocabulaire régional ou pittoresque des tours est particulièrement incongru dans le contexte du purisme et de la très grande cohérence de la Cité Moderne.

- Le nouveau plan ne donne **pas d'indication sur l'articulation du projet avec le lotissement « Gérance »**. Or, il est non seulement important de relier ces deux entités entre elles de manière aisée mais il est également nécessaire de les articuler correctement et de manière lisible sur la Cité Moderne et la rue de la Gérance.
- **Le déplacement de l'entrée générale des parkings** (prévue logiquement avenue Goffin dans le plan de lotissement) entre les lots 19 et 17, **invite les automobilistes à pénétrer au cœur du lotissement résidentiel**, à parcourir la totalité de la venelle du Champ du Moulin et à longer l'espace récréatif avant de trouver l'entrée de parking qui s'ouvrira face aux nouveaux logements édifiés dans la phase de lotissement précédente. La Commission demande de reconsidérer cette proposition.
- Ce parking occupera la quasi-totalité du sous-sol de l'ensemble du lotissement. **Une superficie très importante de terrain sera dès lors imperméabilisée** (même si les dalles de parking sont engazonnées). Aucune disposition particulière n'est prise pour palier les conséquences qui pourraient en résulter sur l'égouttage des voiries existantes.
- L'implantation des immeubles en redents, la surélévation des gabarits et l'expression architecturale disparate accentueront davantage la **rupture du nouveau lotissement par rapport à l'axe structurant de l'avenue Goffin et par rapport à la première phase du lotissement**.

Conclusion : **Le permis de lotir qui a été délivré est assorti de conditions qui laissent une chance de donner une extension contemporaine à la célèbre Cité Moderne et de la réarticuler correctement sur le tissu urbain. En dérogeant systématiquement à ces conditions, la présente demande de permis d'urbanisme ne répond pas à cette opportunité et hypothèque même l'avenir d'un site de réputation internationale. La CRMS demande que les conditions du permis de lotir soient respectées (tracé de la prolongation de l'avenue de l'Evolution rectiligne et avec trottoirs, expression architecturale des constructions, entrée du parking souterrain sur l'avenue Josse Goffin, gestion des eaux, etc.)**

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme I. Van den Cruyce
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle Herla