

COOPARCH-R.U.
Monsieur J. de SALLE
Monsieur Y. ROBERT
Chaussée de Waterloo, 426

B – 1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : Dossier 2064
N/Réf : AVL/KD/XL-4.7/s.340
Annexes : 4

Messieurs,

Objet : IXELLES. Règlement d'urbanisme zoné du quartier Louis Lepoutre. Méthodologie.

En réponse à votre lettre du 22 décembre 2003, en référence, reçue le 5 janvier 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 janvier 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La CRMS est interrogée par l'auteur de projet sur le règlement zoné du quartier Lepoutre à la demande de la Commune. Malheureusement, certains documents ne nous ont pas été communiqués (notamment un important recueil de cartes), ce qui déforce l'appréciation du travail effectué.

Il s'agit de créer un outil de protection d'un quartier ayant une grande cohérence urbanistique et assez bien préservé au niveau architectural. Les limites du quartier, centré autour de l'avenue Louis Lepoutre, sont conditionnées par la limite communale et l'ensemble cohérent de rues tracées selon le plan de Victor Besme. L'objectif est de donner à l'administration communale un outil de référence et des recommandations de gestion. Vu qu'il n'existe pas encore de modèle de règlement zoné adapté à ce type de quartiers, une méthodologie originale a été mise au point.

Deux des caractéristiques dominantes du quartier sont d'une part la présence d'une architecture de styles diversifiés, et d'autre part de nombreux ensembles architecturaux.

Un inventaire des immeubles remarquables a été réalisé et concrétisé par 170 fiches d'immeubles ; des catégories ont été créées visant à établir l'intérêt des immeubles en raison de leur valeur d'ensemble, leur valeur architecturale et leur valeur de détail. Ce dernier aspect rencontre notamment les préoccupations de sauvegarde de ce que l'on appelle le petit patrimoine (c'est-à-dire le travail artisanal des grilles, menuiseries, décors...). Quatre niveaux de valeur ont été fixés pour chaque aspect de 0, 1, 2, 3 étoiles.

Ensuite, des prescriptions indiquent ce que l'on peut admettre comme travaux aux immeubles en fonction de leur valeur. Ces prescriptions complètent celles du RRU et précisent les traitements de façades et les éléments à maintenir.

Le principe de départ est très ambitieux car il repose sur une évaluation de chaque immeuble. Or, aucune grille ou clé de sélection n'est donnée pour établir les catégories. On comprend par exemple que les divers inventaires thématiques existants ont servi de guide. Dans certains cas, le choix est évident et ne pose pas problème car des immeubles ont une notoriété établie, mais dans les catégories inférieures en particulier, il est difficile de comprendre pourquoi un immeuble est étoilé ou non. Des informations historiques plus complètes (l'identification plus systématique des architectes notamment) ou des vues anciennes auraient pu apporter une appréciation plus précise. Il faut remarquer que la zone ne comprend que trois immeubles protégés légalement, dont deux sans zone de protection, ce qui a été rectifié dans l'étude (il faudrait indiquer le statut légal ou non de ces zones de protection sur le plan final).

Un tableau présente les immeubles étoilés selon les catégories, et les données connues comme leur date et le nom de l'architecte, la carte réglementaire indique les immeubles retenus (sans mentionner le nombre d'étoiles) en fonction des catégories de valeur ensemble/architecture/détail. Il est indiqué que la sélection est évolutive, mais il n'y a pas d'information sur la méthode de mise à jour préconisée. Par ailleurs, il n'y a pas de catégories "à améliorer" ou "à reconstruire", la catégorie inférieure est considérée comme déjà de qualité supérieure par rapport à l'architecture courante. Les immeubles à 3* sont considérés comme méritant le classement.

Les prescriptions sont assez détaillées et concernent thème par thème les différentes catégories créées par le plan, d'abord par une approche générale ensuite au regard des étoiles. Remarquons que les catégories 2 et 3* sont généralement très protégées ainsi que la catégorie VA * (valeur d'ensemble une étoile). Il faut donc faire une analyse au cas par cas en fonction du nombre d'étoiles dans chaque catégorie. Cela demande un travail d'interprétation qui entraîne au niveau communal des moyens spécifiques (disponibilité, capacité d'interprétation), mais cela pose surtout le problème de la compréhension/connaissance du public (propriétaires et architectes), un peu comme pour un PPAS.

Les gabarits, par exemple, sont difficiles à gérer. Pour être plus restrictif que le RRU, un système correctif est proposé. Mais il semble compliqué et n'est pas clairement évalué. Le règlement zoné des squares, élaboré dans les années 80, avait opté pour une fixation des gabarits par immeuble.

Le quartier Lepoutre étant assez homogène, ne serait-il pas plus simple de limiter les modifications de gabarit à un ou deux cas simples (sauf exception) ?

De la même manière, là où des ensembles sont repérés, il apparaît comme peu opportun d'en extraire les quelques parcelles qui ne présentent pas le même intérêt : en effet, c'est en particulier sur ces immeubles qu'il faut agir pour renforcer la cohérence de l'ensemble. La CRMS plaide pour que les limites des ensembles soient revues en prenant en compte cet aspect du problème. Enfin, il ne semble pas que la réflexion ait porté sur la valeur d'ensemble ou de modèle du tracé urbanistique lui-même, alors que cet élément semble avoir motivé le règlement zoné. La Commission estime que cette échelle de grandeur fait défaut dans le projet et qu'elle devrait donner lieu à un cadre de grands principes à respecter, notamment au niveau des gabarits comme évoqué ci-dessus.

Les prescriptions traitent à la fois des possibilités de transformations et de reconstruction, ce qui crée parfois une certaine ambiguïté. C'est le cas par exemple des menuiseries: il est indiqué, d'une part qu'il faut les maintenir (p.18) et d'autre part, (p.19) "lors du remplacement...".

Il faudrait aussi clarifier le statut des immeubles existants non étoilés (en sachant que dans cette catégorie il n'y a pas de distinction entre un bâtiment intéressant et un immeuble de valeur moindre).

Peut-on les considérer comme des immeubles à démolir ? Ne vaudrait-il pas mieux organiser les prescriptions en :

- 1) "nouvelles constructions" (reprenant ce que l'on peut démolir, par exemple là où il y a des petits bâtiments de garages ou annexes basses), qui serait une catégorie supplémentaire. En cas de reconstruction sur plusieurs parcelles, il faut indiquer que le parcellaire doit être respecté,
- 2) bâtiments existants non étoilés,
- 3) bâtiments étoilés ? (cfr. commentaire sur les coursives).

Les matériaux sont évoqués à plusieurs reprises, mais il faudrait renforcer les commentaires spécifiques sur la valeur des éléments d'origine et sur l'entretien. Cela vaudrait la peine d'expliquer plus en détail la nécessité de les conserver. Cette question est surtout importante pour les châssis de fenêtre. Il faudrait également déconseiller le placement de doubles vitrages dans la construction ancienne (dire dans quel cas) afin d'empêcher la localisation de la condensation sur les murs et l'apparition de dégâts dans le bâti. Dans une moindre mesure, la question de la conservation concerne aussi les corniches et les boîtes aux lettres, mais ces deux aspects sont suffisamment présents dans le règlement. Les recommandations concernant les couleurs ne peuvent se limiter à conseiller d'utiliser des couleurs « identiques » sans préciser identiques à quoi.

Enfin, certains aspects sont peu abordés : les jardinets (végétation?), les espaces publics en général.

Il semble qu'une garantie du bon accueil du règlement par les habitants serait que la Commune apporte sa contrepartie au projet de gestion du quartier par une meilleure prise en charge du traitement des voiries, trottoirs, plantations, places, monuments, impact de la circulation et des transports publics. Une publicité limitée est tolérée dans certains espaces publics, notamment lorsqu'ils ont une vocation commerciale. La CRMS s'interroge sur la pertinence de la permettre place Guy d'Arezzo dont la vocation est résidentielle.

Complémentairement à l'élaboration du document, le bureau d'étude propose que la Commune mette en place un service de conseils et d'aide aux propriétaires ou habitants qui souhaiteraient mettre en oeuvre le règlement, et qu'elle mène une stratégie de communication et d'information. Pour cela, un outil de sensibilisation spécifique a été mis en page et proposé à la Commune.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. STEGEN
Vice-Président