

Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur f.f.
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2328-0045
Crms Logiflo PGP 25.09.13
N/Réf. : AVL/KD/WMB-2.19 et 2.20/s.544
Annexe : 1 annexe

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : WATERMAEL-BOITSFORT. Plan de gestion patrimoniale relatif aux immeubles des cités-jardins Le Logis-Floréal.

Avis de la CRMS.

(Gestionnaire du dossier : M. Ph. Piéreuse – D.M.S.)

En réponse à la demande de la DMS du 26 septembre 2013, réceptionnée le 30 septembre, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 23 octobre 2013 concernant l'objet susmentionné.

La DMS a interrogé la CRMS sur l'intérêt d'établir un plan de gestion patrimoniale relatif aux deux cités-jardins Le Logis et Floréal, ainsi que sur l'objet de ce plan, sa portée, l'étendue et l'objet des études préalables.

Compte tenu des rétroactes et du fait qu'un plan de gestion existe déjà qui porte sur les éléments construits des deux cités-jardins, que ce document n'a pas le statut approprié et qu'il a été décidé d'y adjoindre un volet énergétique ainsi que les détails techniques nécessaires à sa bonne exécution, la CRMS a émis l'avis suivant sur le rapport circonstancié de la DMS accompagnant la demande :

La Commission rend un avis favorable sur l'établissement de ce plan de gestion car il permet de faciliter les demandes de permis lorsque les travaux proposés respectent ses recommandations. En la circonstance, et étant donné que le plan appliqué aujourd'hui (en cours de complétude pour les aspects énergétiques et les détails techniques qui y seront joints) est le résultat d'un travail qui s'est échelonné sur plus de dix ans, elle encourage la DMS à améliorer la forme générale de ce document, de manière à en rendre l'utilisation et la consultation plus aisées. Elle suggère également une relecture attentive des textes et recommandations (élaborés en réponse à plusieurs « trains » de commandes en 2001, 2003, 2008 et 2012-2013) afin d'en améliorer la formulation (en français du moins) et de les mettre à jour du point de vue des procédures légales et de l'évolution du CoBAT. On veillera également à les homogénéiser et les clarifier si nécessaire pour renforcer leur cohérence interne.

La CRMS signale, en particulier la confusion parfois apparente entre les termes « recommandations » et « cahier des charges » alors qu'il s'agit en réalité de deux outils différents (cf. p. 5, T02 – 0.22, 3^e §).

Elle pointe également les améliorations à apporter aux textes — directement extraits des différents cahiers de l'étude — et repris dans votre demande aux pages 7 à 10 sous les titres :

T02 – 0.3 Aperçu de l'ensemble des documents des études préalables

T02 – 0.4 Annexes

T02 – 1 Mode d'emploi pour le cahier des détails de construction

T02 – 1.1 Généralités

T02 – 1.2 Renvois vers d'autres parties de l'étude

T02 – 1.3 Compatibilité entre les détails de construction et préférences

T02 – 1.4 Demande de permis patrimoine et ampleur des travaux.

La CRMS propose son aide à la DMS pour contribuer à cette relecture générale car elle est persuadée comme elle du fait que ce plan de gestion constitue un document exemplaire et unique en son genre. Elle souhaite donc qu'il puisse revêtir une forme maîtrisant sa complexité et faisant honneur à son intelligence.

Pour ce qui concerne la structure détaillée du plan, la CRMS y souscrit.

Elle ne voit toutefois pas renseignée en tant que telle la situation existante qui a fait l'objet d'un état des lieux général en 2003. Comme il s'agit d'un document de référence important pour ce qui concerne la situation des biens à la date du classement, elle demande qu'il figure de manière explicite dans la table des matières.

Elle demande aussi de compléter la structure proposée par le nouveau cahier T05, actuellement en voie de finalisation et pas encore examiné par la CRMS, qui explique l'adaptation des logements aux besoins actuels liés au confort et à l'isolation (les dessins techniques correspondants étant repris ou intégrés dans les cahiers T02 et P02).

Enfin, la CRMS suggère d'accompagner le plan de gestion d'une introduction ou d'un *vade mecum* sur l'intérêt des cités-jardins et le pourquoi d'un plan de gestion, de recommandations sur l'occupation des maisons, d'instructions relatives à l'utilisation du plan de gestion et aux formalités à accomplir pour l'obtention de subventions.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. :