

**Service public régional de Bruxelles**  
**Monsieur Th. WAUTERS**  
**Directeur**  
**Bruxelles Développement Urbain**  
**Direction des Monuments et Sites**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 2328-0045

CRMS Logiflo PGP 21/02/14

N/Réf. : AVL/KD/WMB-2.19\_2.20/s.552\_PGP

Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Concerne** : WATERMAEL-BOITSFORT. Cités-jardins Le Logis et Floréal.  
Projet de Plan de Gestion Patrimoniale (PGP) - Avis de la CRMS.  
(Gestionnaire du dossier : M. Ph. Piéreuse)

En réponse à votre demande du 21 février 2014, reçue le 24 février, la CRMS a émis, en sa séance du 2 avril 2014, un **avis conforme favorable sous réserve** sur le projet de plan de gestion des maisons classées des cités-jardins Le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort.

*Les cités-jardins Le Logis et Floréal, sises à Watermael-Boitsfort, sont classées comme ensemble par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001. L'arrêté du Gouvernement du 6 décembre 2007 classe les maisons 1 et 3, rue des Phlox, à Watermael-Boitsfort.*

La Commission remercie la Région pour son initiative d'avoir fait compléter le contenu de l'arrêté du Gouvernement du 5 novembre 2001 — autorisant des travaux d'entretien et de restauration aux maisons situées dans les cités-jardins Le Logis et Floréal conformément au cahier des charges type — pour lui donner le statut de Plan de Gestion, conformément aux art. 242/1 à 242/14 du CoBAT. Le contenu de l'ancien arrêté a été augmenté, principalement pour répondre aux besoins actuels en matière de confort et aux observations récurrentes des habitants à ce sujet.

La CRMS félicite l'auteur du Plan de Gestion pour les recommandations judicieuses et hiérarchisées qu'il a proposées afin de garantir à la fois la bonne santé des occupants et la bonne conservation des constructions protégées, tout en s'inscrivant dans les préoccupations actuelles en matière d'économies d'énergie.

Ce plan de gestion constitue une première au niveau international et la CRMS espère qu'il constituera un modèle pour d'autres ensembles protégés de la Région bruxelloise.

La CRMS rend un avis favorable sur le projet de Plan de Gestion sous réserve que les articles des cahiers des charges cités en référence (Cahier des Charges de Référence 901 et Cahier des Charges Type 104) soient retranscrits et joints en annexe du cahier T02 du Plan. Pour les normes et recommandations citées (qui sont ou seront rapidement dépassées), l'arrêté du Gouvernement devra inclure une clause réglant ce problème inhérent au statut du plans de gestion appelé à durer dans le temps.

La CRMS prend acte du fait que, dorénavant, tous les travaux conformes au prescrit du plan de gestion pourront être mis en œuvre sans l'obtention préalable d'un permis unique, avec obligation pour les demandeurs de signaler à la DMS les travaux qu'ils comptent entreprendre un mois avant le début du chantier. Elle encourage cette procédure qui permet de simplifier les démarches des demandeurs et, partant, d'encourager le bon entretien des maisons. Elle demande à la DMS d'être particulièrement attentive à la gestion préventive des travaux, c'est-à-dire dès le moment où elle en est notifiée. Elle lui offre ses services pour les cas difficiles qui pourraient lui être soumis et lui demande d'être associée à des évaluations régulières (annuelles) du fonctionnement du Plan de Gestion afin de remédier à temps aux problèmes éventuels. Enfin, elle demande à la DMS d'éditer rapidement une brochure de vulgarisation précisant les objectifs et le mode d'emploi du plan de gestion des cités-jardins Le Logis et Floréal.

Les principaux ajouts ou modifications intervenus par rapport aux documents déjà approuvés par la CRMS entre 2001 et 2013 ont été consignés dans les cahiers suivants du Plan de Gestion :

- **le cahier T00** qui constitue le vade-mecum du plan de gestion ;
- **le cahier T05** qui propose différentes mesures de mise en cohérence de l'enveloppe extérieure des maisons avec les besoins actuels, tout en prenant en compte l'ensemble des critères liés à la bonne conservation du patrimoine bâti.

**Les mesures proposées dans le T05 sont les suivantes :**

. *mesures hygrothermiques* permettant de lutter contre l'humidité, ayant un impact direct et favorable sur le confort et la santé des occupants (étanchéité des menuiseries, suppression des ponts thermiques, assainissement des murs et des sols humides, confort d'été, etc.) ; dans un objectif didactique, des suggestions sont également effectuées sur les intérieurs, comme de conserver ou de rétablir le compartimentage des espaces (sas d'entrée, cage d'escalier, etc.) ;

. *mesures d'économies d'énergie* (isolation des toitures, des sols sur espace non chauffé, des vitrages, des portes d'entrée, des murs de façade, etc.) ;

. *mesures en faveur de la sécurité et du confort d'utilisation* (performance des vitrages et des systèmes de fermeture des portes, accessibilité et facilité d'utilisation notamment des escaliers d'accès extérieur et des châssis à guillotine, etc.) ;

. *mesures en faveur de l'isolation acoustique.*

Le cahier T05 est complété par un tableau synoptique faisant le lien entre les besoins des occupants et les adaptations recommandées.

- **le cahier T02** (cahier des charges) intégrant dans les prescriptions les compléments ou précisions apportés, notamment, par le cahier T05 ;

***Les travaux proposés dans le Plan sont exonérés de permis unique mais deux types d'interventions recommandées par le cahier T05 sont soumis aux conclusions d'un audit préalable car leurs conséquences sur les maisons peuvent être négatives si ces travaux ne sont***

***pas entrepris à bon escient et de manière coordonnée.*** Il s'agit des mesures d'assainissement hygrothermique et de l'isolation des façades par l'extérieur (les questions auxquelles doivent répondre les audits sont précisées dans le Plan). Les réponses devraient aussi permettre de documenter l'Administration qui applique le Plan de Gestion sur les aspects suivants, afin d'affiner son expertise :

- . les caractéristiques hygrothermiques des maisons classées
- . les solutions à préconiser en fonction des différentes typologies rencontrées
- . évaluer les mesures d'économie d'énergie adoptées (les gains réels) par rapport à leur impact sur la valeur patrimoniale.

***Par ailleurs, les interventions proposées ont été hiérarchisées dans l'objectif de ne pas engendrer de désordres constructifs ou de problèmes de santé.*** Ainsi, si le demandeur souhaite placer du double vitrage dans ses châssis pour en augmenter la performance, il doit, parallèlement, effectuer des travaux d'isolation des ponts thermiques de la façade pour éviter les phénomènes de condensation sur les parois.

***La CRMS estime que le plan de gestion opère un juste équilibre entre des problématiques qui peuvent parfois paraître difficiles à concilier. Elle approuve les mesures proposées et les précautions qui les accompagnent car elle est aussi attentive à la santé des habitants et à la réduction de leurs dépenses énergétiques qu'à la conservation durable du patrimoine dans le temps.***

Elle fait les commentaires suivants sur le Plan de Gestion et sur certaines propositions complémentaires de la DMS.

**L'amélioration de la performance des châssis.** Le PGP propose différentes manières d'améliorer la performance des maisons à condition de les mettre en œuvre dans un ordre cohérent. Conformément aux règles en vigueur en matière de patrimoine, elles privilégient toujours la conservation des éléments d'origine et leur amélioration (étanchéité) à leur remplacement, même si c'est « à l'identique ». Ainsi, les châssis d'origine pourront dorénavant être équipés de vitrages plus performants mais ils seront remplacés seulement si leur état ne permet plus leur restauration.

***La CRMS approuve pleinement cette manière de procéder.***

**L'aspect des vitrages.** Vus de l'extérieur, les vitrages ont un impact sur l'aspect des maisons. Ainsi, le verre « float » actuel présente un « effet miroir » plus important que les anciens verres étirés, y compris lorsqu'ils sont placés dans des châssis à petits bois. La CRMS souhaite sensibiliser les occupants et les propriétaires à l'intérêt des verres étirés anciens, de plus en plus rares et devenus précieux, qui font aujourd'hui l'objet d'un marché dans certains pays européens. ***Toutefois, là où les occupants veulent absolument remplacer les verres d'origine par un vitrage isolant, la Commission ne s'y oppose pas et encourage plutôt les vitrages présentant un verre étiré du côté extérieur.***

**L'isolation des façades par l'extérieur.** L'isolation intérieure a été exclue en raison de l'encombrement qu'elle suppose et des risques qu'elle comporte (condensation, surchauffe, obligation d'installer un système de ventilation D nécessitant prises et rejets d'air dans l'enveloppe, entretien régulier de celui-ci, etc.). Par contre, l'isolation extérieure a été retenue parmi d'autres mesures d'économie d'énergie du Plan. Au vu de l'importance des surfaces vitrées des façades des maisons entre mitoyens par rapport aux parties pleines, l'intervention présente toutefois une efficacité relative et des inconvénients importants sur le plan esthétique notamment au niveau des raccords (baies de fenêtre et de porte, corniche, etc.) et entre façades isolées et façades non isolées situées dans des alignements continus. L'isolation des façades par l'extérieur a donc été restreinte aux cas où elle a le plus de chance de s'avérer utile, c'est-à-dire aux pignons des maisons à 3 façades qui comportent peu de baies et où les raccords avec les différents

éléments classés sont gérables. L'audit préalable exigé pour ce type d'intervention devrait permettre de préciser les cas où l'isolation extérieure constitue une solution ou si d'autres mesures conseillées par le PGP s'avèrent tout aussi efficaces. Ces cas sont limités mais cette possibilité est ouverte à toutes les façades qui présentent les conditions reprises par le plan et sous réserve des résultats de l'audit. ***La CRMS approuve ces dispositifs car ils sont adaptés au cas par cas. Au surplus, les audits permettront d'affiner la connaissance que l'on a des caractéristiques énergétiques particulières des maisons en fonction de leur typologie.***

**La mise à jour des références aux normes et cahiers des charges types.** Le cahier T02 renvoie à des normes et cahiers des charges qui avaient force légale en 2001, — au moment où l'essentiel des prescriptions du Plan a été approuvé par le Gouvernement — mais qui ne la possèdent plus nécessairement aujourd'hui. Cette question des « mises à jour » est évidemment inhérente à la formule « Plan de Gestion », c'est-à-dire à l'établissement d'un document appelé à durer dans le temps alors que les normes et recommandations du CSTC ou autres sont régulièrement modifiées ou remplacées.

*Pour ce qui est des cahiers des charges (CCT 104 et CCR 901), et dans l'immédiat, la CRMS recommande de retranscrire les prescriptions concernées dans une annexe qui sera jointe au cahier T02 du Plan de Gestion.*

Mais à plus long terme, la CRMS demande à la DMS de reprendre le CCR 901 à son compte pour tout ce qui concerne l'entretien des bâtiments en le « nettoyant » (par exemple par rapport aux clauses incompatibles avec des directives européennes et autres règlements). En effet, le CCR 901 est particulièrement précieux pour la composition et les caractéristiques de matériaux de base utiles à la construction et aux finitions, pour les descriptions de mises en oeuvre, etc. Ses prescriptions remises à jour (notamment en reprenant celles déjà corrigées dans le PGP) pourraient constituer le noyau d'un futur cahier des charges de restauration géré par la DMS.

*Pour ce qui est des références NBN, NIT, etc., la CRMS propose **que l'arrêté du Gouvernement inclue une clause réglant ce problème inhérent à tous les plans de gestion. Par exemple,** un avertissement précisant que les documents de référence cités sont ceux d'application en 2014 et que leurs mises à jour ultérieures sont d'application dans la mesure où elles ne contreviennent pas au prescrit du T02 du PGP.*

**Les abris de jardin.** Les sociétés de logement préconisent, dans leur règlement d'ordre intérieur, l'implantation d'un abri par jardin avec une hauteur maximale de 2,25m, dont la superficie ne peut excéder 6 m<sup>2</sup> et recouvert d'une toiture à double versants (Conseil communal du 14/06/1988. Arrêté Royal du 21/02/1989).

Dans l'objectif d'uniformiser les implantations, la CRMS précise ce règlement de la manière suivante : ***les abris seront implantés en fond de parcelle, vers la venelle arrière et contre la haie mitoyenne, de manière symétrique par rapport à l'abri qui pourra être prévu dans le jardin voisin. Un espace de 80 cm minimum sera respecté entre l'abri, la haie de fond de jardin et celle de la venelle arrière pour permettre l'entretien de celles-ci. Aucun abri ne peut être implanté en bordure d'un espace public (jardin ou voirie), ni dans une perspective remarquable. Lorsque la parcelle est mitoyenne avec un espace public (rue, place, jardin, etc.), l'abri sera implanté du côté le plus éloigné de l'espace public.***

**La gestion du site.** Le PGP ne concerne que les maisons classées des cités-jardins Le Logis et Floréal. Il ne porte donc ni sur les jardins privatifs ni sur les espaces publics qui font partie du site protégé. ***Concernant le site, la CRMS ne peut donc souscrire à la proposition de la DMS d'utiliser le « plan Duchâteau de 2004 » comme document de référence.*** Ce plan, intitulé « Plan de gestion des végétaux dans les espaces publics et communs des cités-jardins Floréal et Le Logis » n'a, en effet, jamais été approuvé par la CRMS. La Commission propose de ***reprendre l'étude Duchâteau là où elle a été abandonnée et de la finaliser en collaboration avec la DMS.***

**Les abattages d'arbres dans les jardins privés.** La DMS propose l'ajout au cahier T02 de prescriptions F8, relatives à la gestion des sites. La CRMS peut souscrire à l'abattage d'office des arbres morts et des conifères dans les jardins privés (aucun conifère ne figurait dans les jardins privés à l'origine) pour autant que ces derniers ne jouent pas un rôle remarquable au niveau du paysage urbain. Elle peut également souscrire à leur remplacement par des arbres fruitiers (voir liste proposée par la DMS en F8.2). ***Toutefois, elle ne peut souscrire à l'utilisation du « plan Duchâteau de 2004 » comme « document de référence ». Elle demande donc la suppression du point F8.1 relatif à ce document (voir ci-dessus). En effet, ce plan intitulé « Plan de gestion des végétaux dans les espaces publics et communs des cités-jardins Floréal et Le Logis » n'a pas été approuvé par la CRMS qui propose d'en reprendre l'étude en collaboration avec la DMS.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. - D.M.S. : M. Th. Wauters (+ par mail MM. Th. Wauters, Ph. Piéreuse, Mmes M. Vanhaelen, M. Kreutz, L. Leirens, N. de Saeger) ;  
- B.D.U. – D.U. : M. Fr. Timmermans (+ par mail M. Fr. Timmermans, A. Goffart).  
- Mmes P. Ingelaere et A. Autenne, Cabinet de M. R. Vervoort, Ministre-Président.