

Le nouveau Plan de gestion patrimoniale

Exemple des cités-jardins Le Logis et Floréal

Conférences du 11 mars 2014
Philippe PIEREUSE et Manja VANHAELEN

Un nouvel outil a été adopté par le Gouvernement le 15 mars 2013, afin de gérer la restauration de grands ensembles patrimoniaux protégés (classés ou sauvegardés). Il s'agit du « Plan de gestion patrimoniale ». Cet outil permet notamment de dispenser de permis d'urbanisme les travaux qui y sont décrits. Il a été testé pour la première fois sur les cités-jardins Le Logis et Floréal, classées en 2001.



UN NOUVEL OUTIL JURIDIQUE DE GESTION PATRIMONIALE

L'ordonnance du 15 mars 2013 modifie le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en insérant, dans le livre V relatif au patrimoine immobilier, les articles 242/1 à 242/14 relatifs au « Plan de gestion patrimoniale ».

Selon l'article 242/1, « Le Gouvernement peut fixer, soit d'initiative, soit à la requête d'un tiers, un plan de gestion patrimoniale déterminant, à propos d'un ensemble, un immeuble à étages multiples ou un site classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, les objectifs de conservation à atteindre, les moyens et les travaux pour y parvenir ainsi que les conditions de gestion globale aux fins d'assurer la conservation harmonieuse de ce bien relevant du patrimoine immobilier concerné. »

Le projet de Plan de gestion patrimoniale doit contenir différents documents : une note d'intention explicitant les objectifs du Plan, les études préalables, les plans et relevés, la description précise des travaux et des techniques ainsi qu'un éventuel plan d'action et de phasage des travaux.

Le projet de Plan est soumis à l'enquête publique, à l'avis de(s) commune(s) concernée(s) et à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS). Les demandes de dérogations à la réglementation en matière de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) sont également soumises à l'avis de Bruxelles Environnement (IBGE).

Le Gouvernement régional arrête ensuite définitivement le Plan et fixe la date d'entrée en vigueur du Plan ; à défaut, celui-ci entre en vigueur un mois après sa publication au Moniteur belge. Si nécessaire, il détermine les modalités de subvention et adopte des arrêtés d'exécution.

Les dispositions du Plan ont valeur réglementaire. Tout maître d'ouvrage souhaitant réaliser des travaux de restauration conformes au Plan de gestion patrimonial ne doit pas demander de permis d'urbanisme, mais doit en informer la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Développement urbain au moins 1 mois avant le début de l'exécution des travaux, afin que celle-ci puisse en vérifier la conformité avec le Plan.

Le Plan de gestion patrimoniale est valable aussi longtemps que le Gouvernement n'a pas décidé de le modifier. Toute modification du Plan suit la même procédure que celle de l'élaboration du Plan.

L'INTÉRÊT REMARQUABLE DES CITÉS-JARDINS LE LOGIS ET FLORÉAL

Ces deux cités-jardins, construites essentiellement dans l'entre-deux-guerres, sont l'œuvre d'un urbaniste paysagiste, Louis Van der Swaelmen et d'un architecte, Jean-Jules Eggericx. Tous deux ont eu l'occasion – lors de leur exil aux Pays-Bas et en Angleterre durant la première guerre mondiale – de participer aux réflexions sur les nouvelles formes de construction de logements à bon marché, pour faire face à la crise du logement qui sévissait à l'époque.

Deux autres architectes, Raymond Moenaert et Lucien François, ont également réalisé quelques bâtiments, comme on peut le voir dans la carte ci-dessous.

Au total, 7 chantiers et 16 phases de construction ont été nécessaires pour réaliser cet ensemble architectural qui est le plus grand de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'intérêt remarquable de cet ensemble réside à la fois dans son architecture soignée et dans son urbanisme paysager. Sa devise pourrait être « l'unité dans la diversité ». On y constate en effet une répétitivité sans banalité, une ressemblance vue de loin mais une différence entre les quartiers vue de près, une standardisation des éléments constructifs mais une spécificité des quartiers (par exemple dans la couleur des châssis), 84 plans-types de maisons, une hiérarchie des voiries (de l'avenue à la venelle) et une organisation urbanistique structurée mais qui respectent et exploitent le relief du site.

En raison de cet intérêt remarquable, ces deux cités-jardins ont été classées comme « ensemble architectural » le 15 février 2001. Le classement porte tant sur l'enveloppe des bâtiments que sur le site, c'est-à-dire sur les façades et toitures de 1.029 maisons construites avant 1940 ainsi que leurs zones de recul, les jardins, les voiries, les venelles, les squares et les places publiques (36ha au total). Ce classement s'accompagne d'une « zone de protection » (21ha).

Le 5 novembre de la même année, le Gouvernement autorise les travaux d'entretien et de restauration décrits dans un cahier des charges type. Les prescriptions visent en particulier les façades, menuiseries extérieures et toitures des maisons unifamiliales et maisons-duplex classées.

LE PLAN DE GESTION PATRIMONIALE DU LOGIS ET DE FLORÉAL

Le 19 décembre 2013, le Gouvernement décide d'élaborer un Plan de gestion patrimoniale des deux cités-jardins et en approuve la structure provisoire.

Ce Plan a pour objectif de donner une forme juridique aux travaux d'entretien et de restauration déjà autorisés (le 5 novembre 2001) et d'y ajouter un volet d'amélioration du confort thermique, acoustique, de santé et de sécurité, dans le respect du patrimoine et de l'image originelle des deux cités-jardins.

Il présente également l'avantage de dispenser de permis d'urbanisme les travaux décrits dans le Plan de gestion patrimoniale. Autrement dit, une fois le Plan adopté par le Gouvernement, les travaux conformes au Plan ne devront pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme, soit une « économie » de centaines de permis dans les années à venir !

Il faut toutefois souligner que cette dispense de permis ne dispense pas les « travaux d'isolation par l'extérieur » d'un audit énergétique préalable et de l'avis de la Direction des Monuments et Sites. De même, les travaux de « traitement de l'humidité des murs de façade » doivent être soumis préalablement à un audit humidité et à l'avis de la Direction des Monuments et Sites.



Le projet de Plan de gestion patrimoniale du Logis-Floréal se compose de cahiers de textes et de cahiers de plans.

Cahiers de textes

- T00. Vade-mecum et objectifs du Plan de gestion patrimonial : mode d'emploi et objectifs du Plan (conserver le patrimoine = conserver la matière, ce qui implique une hiérarchie dans les interventions : entretenir, réparer, remplacer)
- T01. Tableau des maisons classées : identification des éléments (portes, châssis, lucarne, ...) composant chaque maison (84 plans-types différents)
- T02. Prescriptions techniques : prescriptions techniques (cahier des charges) des travaux autorisés aux parties classées : entretien, restauration, amélioration
- T03. Etudes préalables : cahier regroupant les différentes études préalables à l'élaboration des prescriptions techniques (nature des enduits, implantation des fenêtres de toit, fermeture des porches, types de lucarnes...)
- T04. « Unité dans la Diversité » : exposé sur les principes de conception du projet des cités-jardins Logis et Floréal
- T05. Adaptation de la situation originelle aux besoins actuels : exposé des enjeux et mesures préconisées en

vue d'adapter les maisons aux besoins actuels de confort (hygrothermie, économie d'énergie, isolation acoustique, sécurité)

- T06. Inventaire des maisons classées : état des lieux de la situation originelle et de la situation au moment du classement.

Cahiers de plans et dessins

- P01. Catalogue du « petit patrimoine » : inventaire de tous les modèles de portes, châssis, auvents, volets, loggias, cheminées... et renvoi aux prescriptions techniques
- P02. Détails de construction : détails techniques correspondant aux prescriptions techniques (T02)
- P03. Cartes thématiques : 23 grandes cartes thématiques permettant d'identifier les types de propriété (privé/public), les types de construction...
- P04. Extraits de plans : idem que P03 mais en extraits au format A4
- P10. Types de maisons du Logis : fiche A4 pour chaque maison
- P20. Types de maisons de Floréal : fiche A4 pour chaque maison.



le Plan de gestion patrimoniale définit les travaux de nature à augmenter le confort des logements, comme on peut le voir sur cette planche.

Poursuite de la procédure

- Mise à l'enquête publique : du 24/02 au 14/03/2014
- Avis de Bruxelles Environnement (IBGE) sur la dérogation PEB : 45 jours à dater du 24/02/2014
- Avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) : 45 jours à dater du 24/02/2014
- Avis de la commune : 30 jours à dater du 14/03/2014
- Adoption définitive 23/05/2014
- Entrée en vigueur prévue : 01/09/2014.

Le plan de gestion patrimoniale est téléchargeable sur le portail www.monument.irisnet.be.



Contacts

Philippe PIEREUSE, (jusqu'au 01/05/2014) 1er attaché, Fonctionnaire délégué, co-responsable du Département Restauration du bâti

Manja VANHAELLEN, 1er Ingénieur, Fonctionnaire délégué, co-responsable du Département Restauration du bâti
Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Développement urbain
Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles
Tél. : 02.204.24.38
E-mail : mvanhaelen@gob.irisnet.be
www.monument.irisnet.be