

# Le plan de gestion patrimoniale

1<sup>ère</sup> Partie : Présentation de ce  
nouvel outil de gestion

2<sup>ème</sup> Partie : Le plan de gestion  
patrimoniale des cités-  
jardins « Le Logis » et  
« Floréal »



**Le plan de gestion patrimoniale est un nouvel outil permettant de gérer le patrimoine.**



L'ordonnance du 15 mars 2013 modifie le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire en y insérant un nouveau chapitre VI bis dans le titre V reprenant les articles 242/1 à 242/14 relatifs au Plan de gestion patrimoniale.



## Définition : art. 241/1 du Cobat

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.



## Contenu: art. 242/2 du Cobat

Le plan de gestion patrimoniale constitue un instrument de gestion globale visant la gestion cohérente, harmonieuse et homogène du bien relevant du patrimoine immobilier.



## Il contient un étude globale du bien et détermine :

- les objectifs généraux de conservation
- les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs
- les actes et travaux dispensés de permis
- les actes et travaux de minime importance
- les éventuelles dérogations à la PEB
- éventuellement, les actes et travaux éligibles à la subvention et les taux pratiqués.

# Procédure d'élaboration du PGP

## Art. 242/3

Que la demande émane d'un tiers ou que la procédure soit initiée par le Gouvernement, l'administration établit un rapport circonstancié sur l'intérêt d'établir un plan de gestion, sur son objet, sa portée, ainsi que l'objet et l'étendue des études préalables.

## Art. 242/4

- La demande est soumise pour avis à la CRMS.
- La CRMS se prononce dans un délai de 45 jours; à défaut, l'avis est réputé favorable.
- 90 jours après la réception de l'avis CRMS, le Gouvernement arrête, le cas échéant, les modalités de réalisation du PGP.

# Procédure d'élaboration du PGP

## Art. 242/5 : projet de plan

*(Rapport éventuel sur les incidences environnementales)*

contenu:

- note d'intention explicitant l'objet les objectifs
- études préalables
- plans et relevés
- description précise des travaux et des techniques
- *un éventuel plan d'action et de phasage des travaux*

## Art. 242/6 : enquête publique et avis commune

- Enquête publique s'organise sur la ou les communes concernées conformément aux modalités prescrites pour les E.P. relatives aux demandes de PU.
- A l'expiration de l'E.P., la commune dispose de 30 jours pour émettre son avis.  
Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

# Procédure d'élaboration du PGP

## - Art. 242/7 : avis IBGE

45 jours après la demande d'avis notifiée par le Gouvernement, l'IBGE se prononce sur les demandes de dérogation à la PEB. Passé ce délai, la procédure est poursuivie.

## - Art. 242/8 : avis CRMS et décision du Gouvernement

45 jours après la demande d'avis notifiée par le Gouvernement, la CRMS émet un avis conforme sur le projet de plan. Si avis CRMS partiellement défavorable, adaptation du projet.

Le Gouvernement arrête définitivement le PGP et détermine, le cas échéant, les modalités de subvention.

## - Art. 242/9 : Entrée en vigueur :

date fixée par le Gouvernement, ou à défaut, un mois après publication au Moniteur belge.



# Procédure de modification – Effets – Informations relatives à la mise en œuvre du plan – Arrêtés d'exécution

## - Art. 242/10 et 11 : Procédure de modification

Par arrêté motivé, le Gouvernement décide la modification d'un PGP et, pour ce faire, suit la procédure d'élaboration du PGP (art. 242/3 à 9)

## - Art. 242/12 : Effets

les dispositions du plan ont valeur réglementaire.

## - Art. 242/13 : Informations relatives à la mise en œuvre du plan

Informez la DMS un mois avant l'exécution des travaux.

## - Art. 242/14 : Arrêtés d'exécution

S'il échec, le Gouvernement adopte des arrêtés d'exécution.



# Plan de gestion patrimoniale des cités-jardins Le Logis et Floréal



# Structure de l'exposé

## - Quelques rappels historiques

## - Rétroactes: Le fonctionnement actuel

- arrêté de classement
- autorisation des travaux

## - le plan de gestion patrimoniale

- objectifs du PGP
- structure provisoire
- présentation des cahiers et plans
- dispense de permis
- travaux de nature à augmenter le confort
- suite de la procédure
- premier aperçu des réactions du public

Œuvre

d'un urbaniste et  
paysagiste

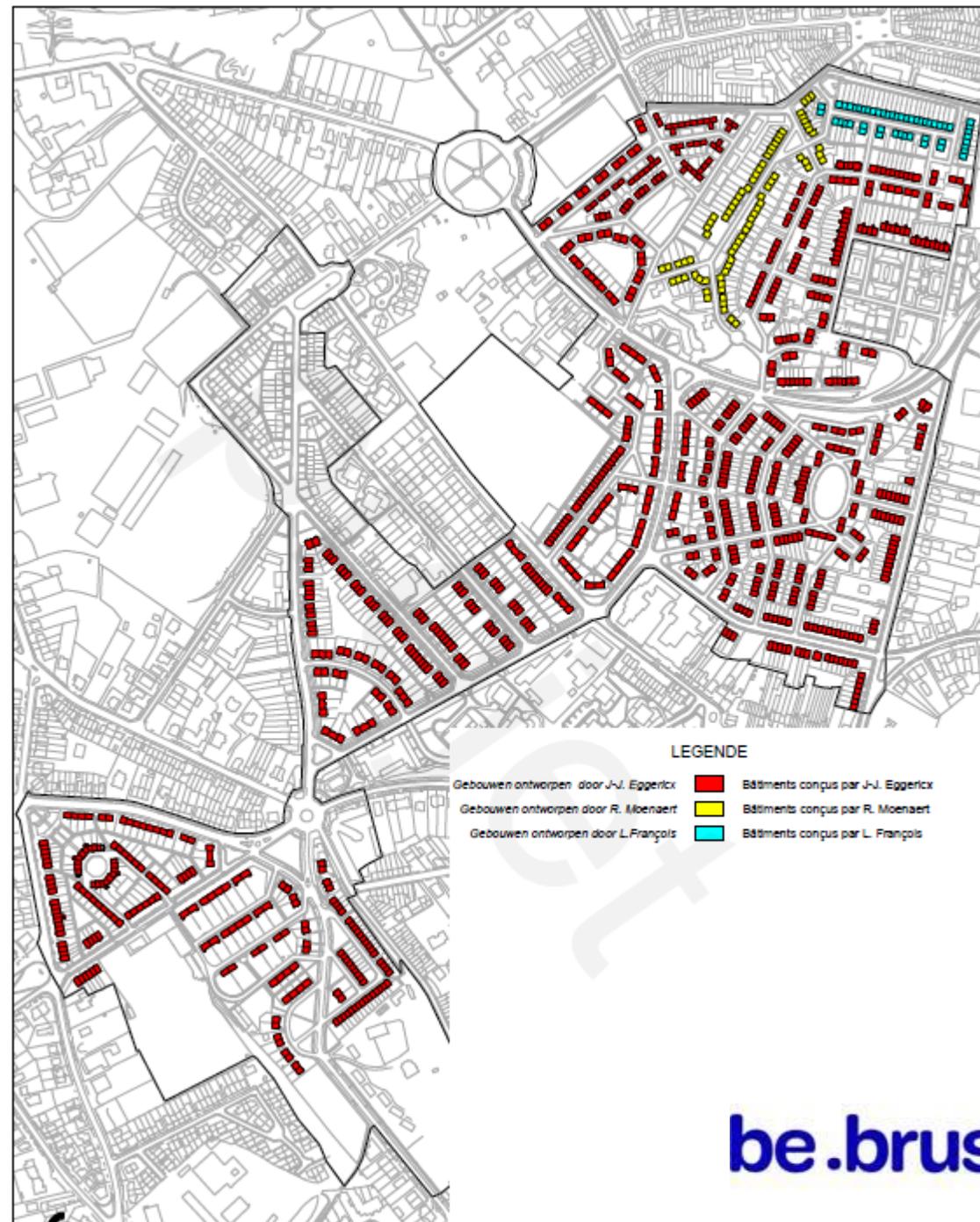
et de trois architectes

Louis Van der Swaelmen

Jean-Jules Eggericx

Raymond Moenaert

Lucien François



# L'intérêt incontestable

Le plus grand ensemble monumental dans  
la Région bruxelloise : 36ha de site - 21 ha  
de zone de protection - 1029 bâtiments



# L'intérêt incontestable

**Un urbanisme paysager**



**Une architecture soignée**



# L'unité dans la diversité

La répétitivité sans la banalité

Ressemblance vue de loin

Différence vue de près

Hiérarchie des voiries

Exploiter le relief

Spécificités des quartiers

84 plans-types

Standardisation des éléments constructifs



# La diversité dans l'unité



# Trois couleurs

Le Logis

Vert

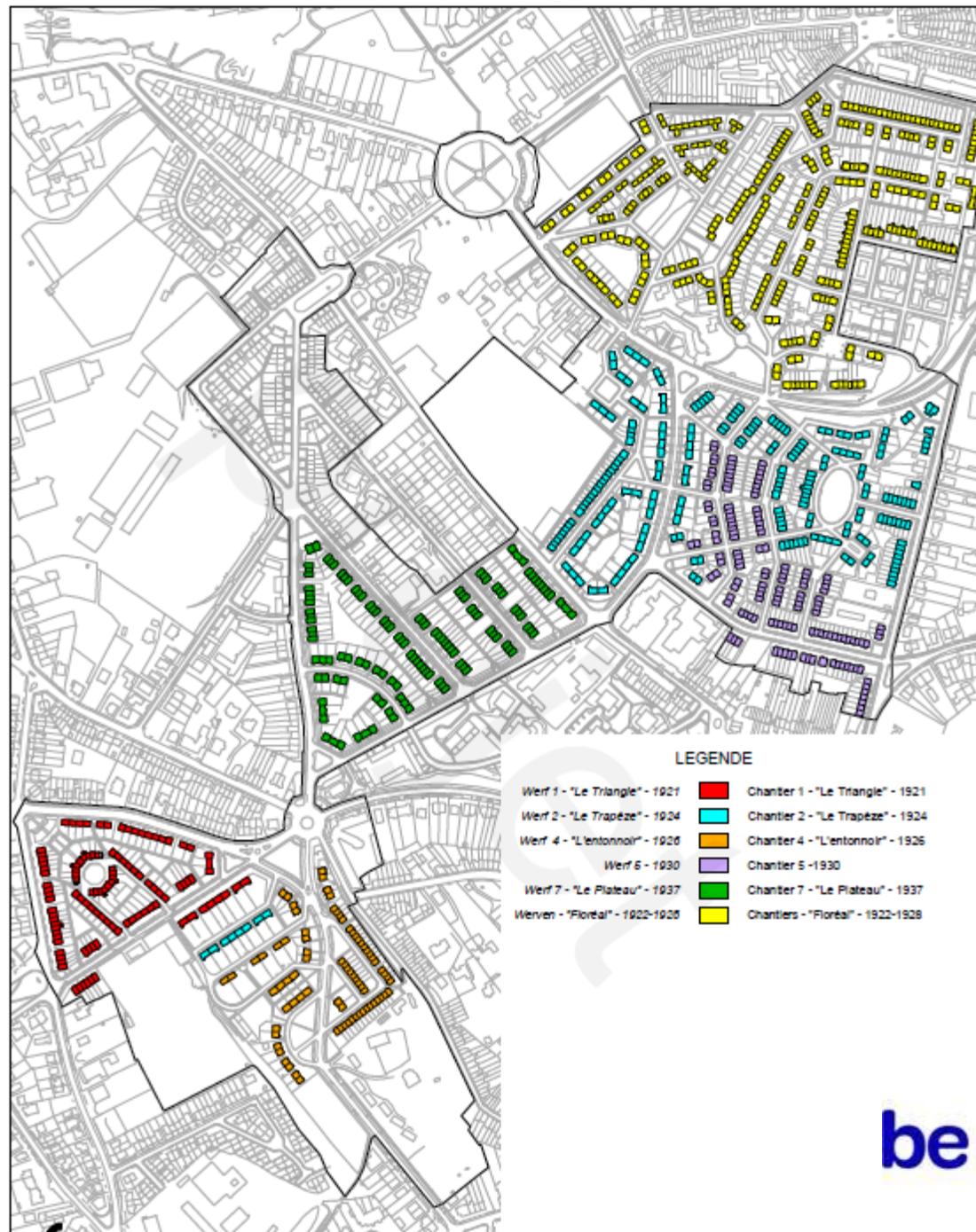
Blanc

Floréal

jaune



7 chantiers et  
16 phases de  
constructions

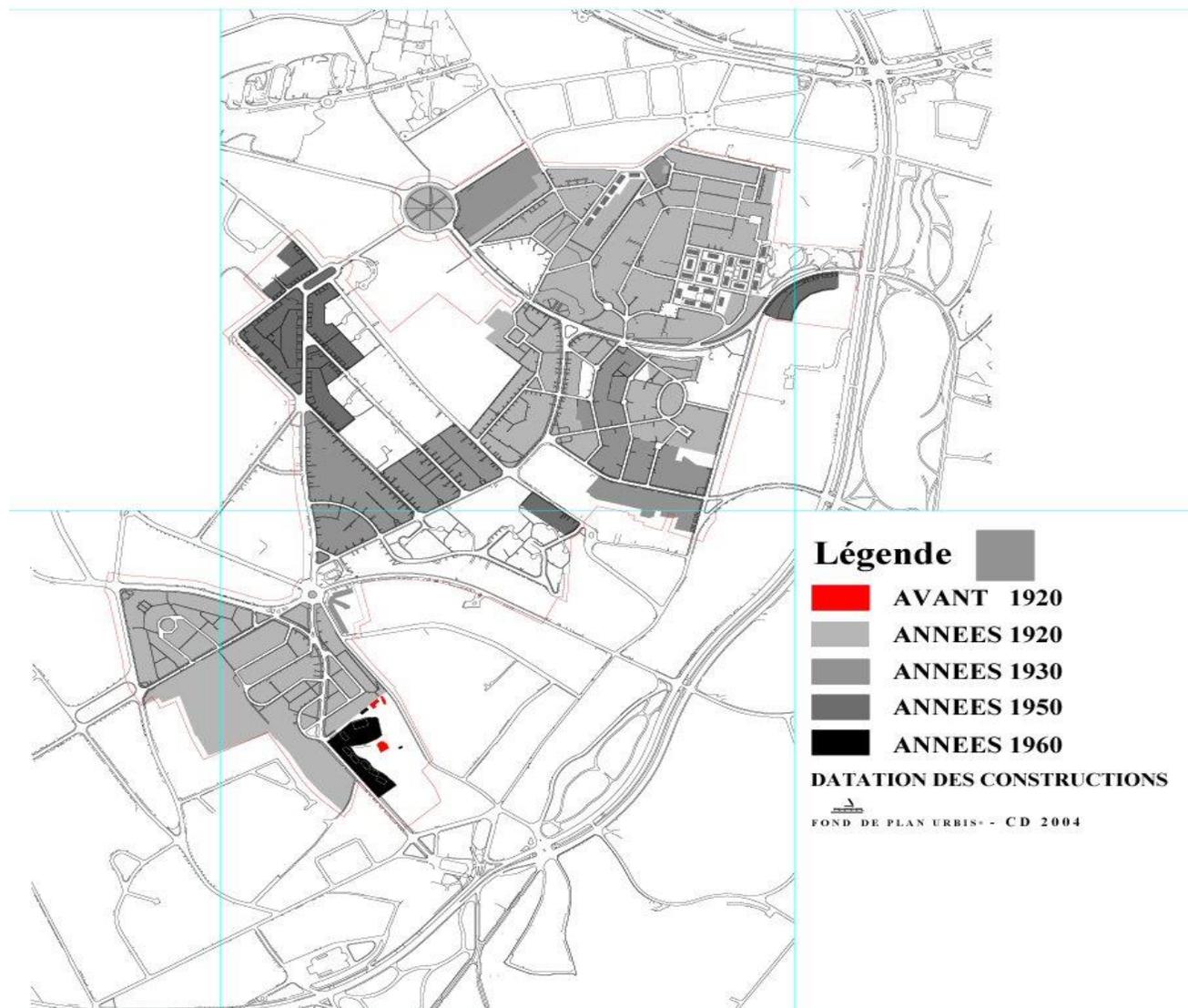


# Rétroactes

- **15 février 2001** : **classement** comme ensemble
- **5 novembre 2001** : le GRBC a autorisé 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

# AGRBC du 15 février 2001

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 classe comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » et « Floréal », à savoir: les zones de recul, les jardins, les voiries, les venelles, les squares et les places publiques ainsi que les façades et toitures du bâti d'avant 1940,

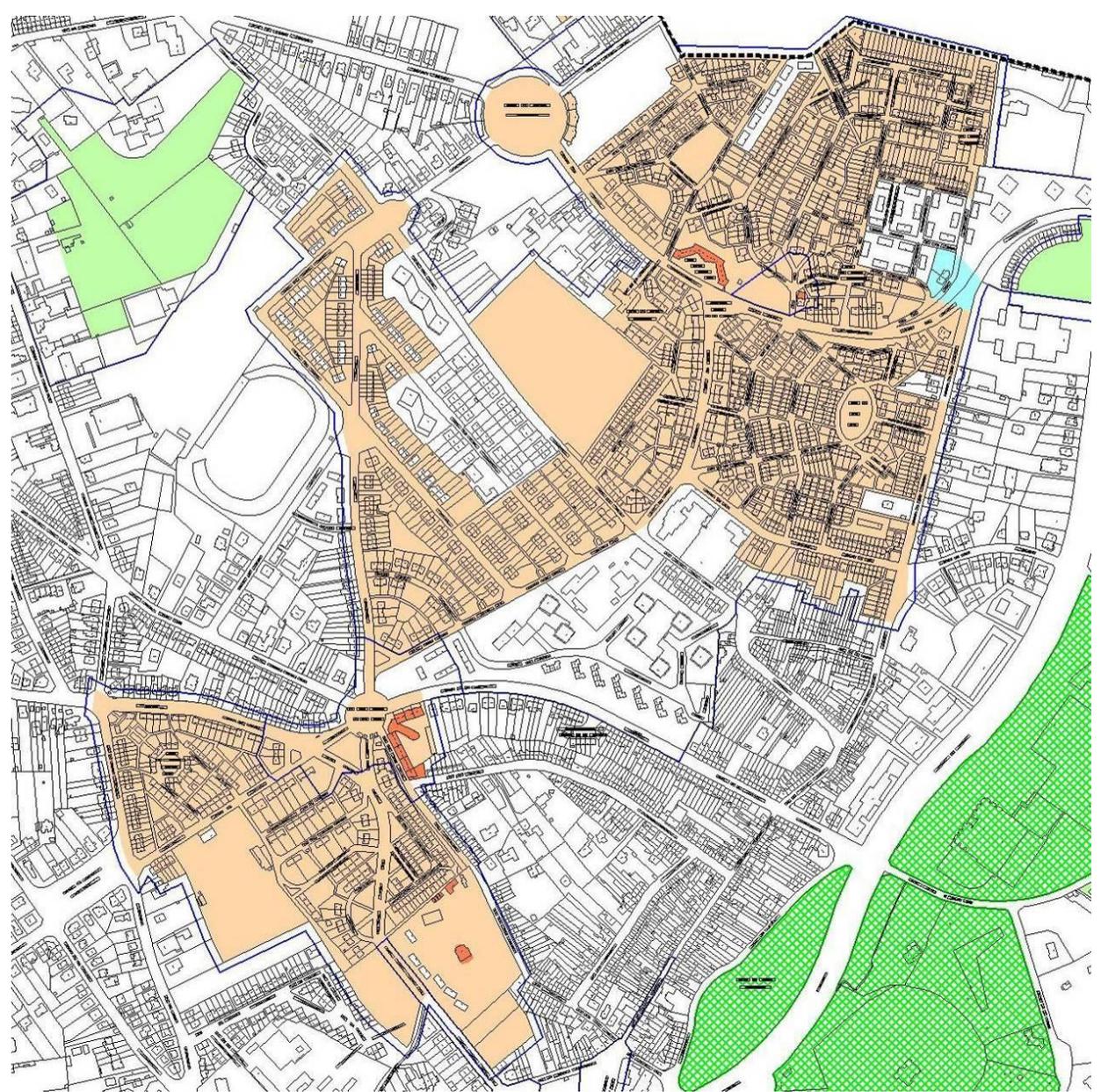


# Les Cités-Jardins

Le plus grand monument de la Région bruxelloise.

Le classement porte tant sur l'enveloppe des bâtiments que sur le site.

Il s'accompagne d'une zone de protection.



# Plan de gestion Patrimoniale (PGP)

En application de l'article 242/4 du COBAT, le 19 décembre 2013, le GRBC a décidé d'élaborer un "plan de gestion patrimoniale" pour les cités-jardins Le Logis et Floréal et en a approuvé la structure provisoire

Le PGP permet une gestion harmonieuse et efficace de grands ensembles patrimoniaux marqués par la cohérence et la répétitivité d'éléments.

# Objectifs du PGP

- conserver l'image originelle des cités jardins Le Logis et Floréal
- répondre aux exigences de confort thermique, acoustique, de santé, de sécurité dans le respect du patrimoine
- donner une forme juridique adéquate aux travaux de restauration et d'entretien déjà autorisés
- dispenser de permis d'urbanisme les travaux décrits dans le PGP

# Structure provisoire

## 1 - TEXTES

### **Cahier T00 : Vade-mecum et objectifs du plan de gestion patrimonial**

*Mode d'emploi et objectifs du PGP*

### **Cahier T01 : tableau des maisons classées**

*Identification des éléments (portes, châssis, lucarne, ...) composant chaque maison*

### **Cahier T02 : prescriptions techniques**

*Prescriptions techniques (cahier des charges) des travaux autorisés aux parties classées : entretien, restauration, amélioration*

### **Cahier T03 : études préalables**

*Cahier regroupant les différentes études préalables à l'élaboration des prescriptions techniques*

### **Cahier T04 : Unité dans la Diversité**

*Exposé sur les principes de conception du projet des cités-jardins Logis et Floréal*

### **Cahier T05 : Adaptation de la situation originelle aux besoins actuels**

*Exposé des enjeux et mesures préconisées en vue d'adapter les maisons aux besoins actuels : hygrothermie, économie d'énergie, isolation acoustique, sécurité.*

### **Cahier T06 : Inventaire des maisons classées**

*Etat des lieux de la situation originelle et de la situation au moment du classement*

# Structure provisoire

## 2 - Plans et dessins

### **Cahier P01 : Catalogue du petit patrimoine**

*Inventaire de tous les modèles de portes, châssis, auvents, volets ,... et renvoi aux prescriptions techniques*

### **Cahier P02 : Détails de construction**

*Détails techniques correspondant aux prescriptions techniques (TO2)*

### **Cahier P03 : Cartes Thématiques**

*23 grandes cartes thématiques permettant d'identifier les types de propriété (privé/public), les types de construction, ...*

### **Cahier P04 : Extraits A4**

*Idem P03 mais en extraits au format A4*

### **Cahier P10 : Types de maisons : le Logis**

*Fiche A4 pour chaque maison*

### **Cahier P20 : Types de maisons : Floréal**

*Fiche A4 pour chaque maison*

# T00

## VADEMECUM DU PLAN DE GESTION

Hiérarchie  
d'intervention:

- Entretien
- Réparer
- Remplacer

Conserver le  
patrimoine =  
conserver la  
matière

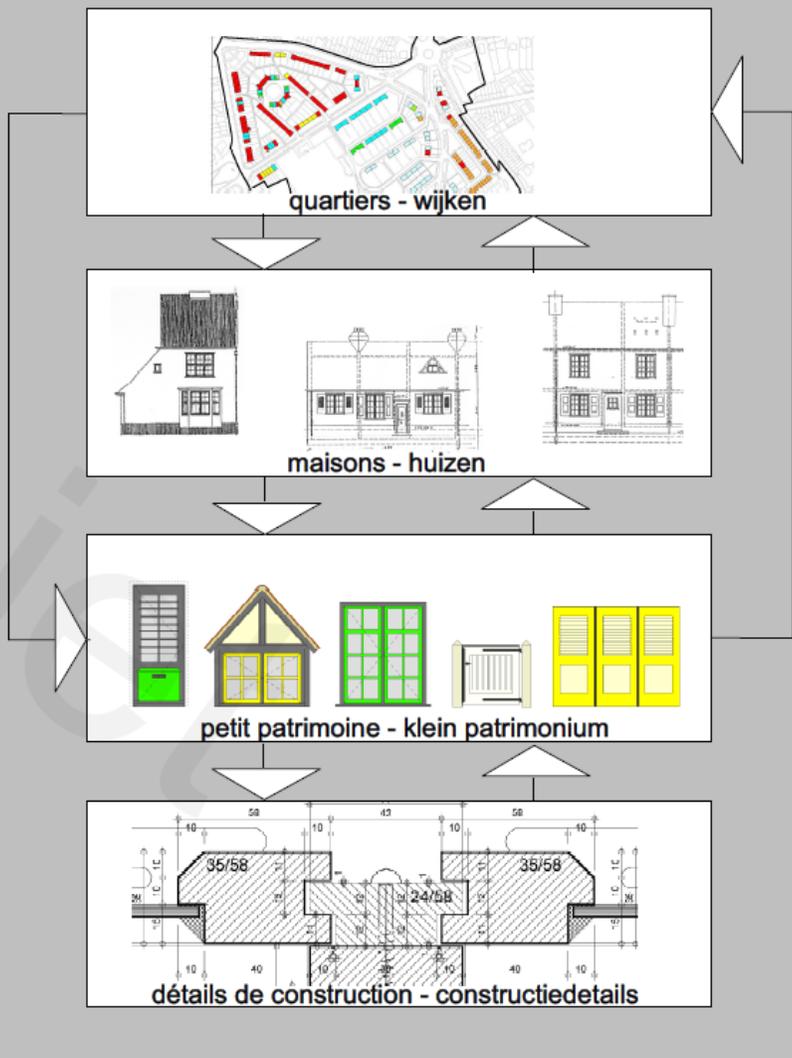
### Texten - Teksten

- T00** Vademecum du Plan de Gestion - *Vademecum van het Beheersplan.*
- T01** Tableau des maisons classées - *Tabel van de beschermde huizen*
- T02** Prescriptions techniques - *Technische voorschriften*
- T03** Rapports de recherches - *Onderzoeksrapporten*
- T04** Unité dans la diversité - *Eenheid in verscheidenheid*
- T05** Adaptations aux besoins actuels - *Aanpassingen aan de huidige behoeften*
- T06** Inventaire, mode d'emploi - *Inventaris, gebruiksaanwijzing*

### Plans et dessins - Plannen en tekeningen

- P01** Catalogue du petit patrimoine - *Catalogus van het klein patrimonium*
- P02** Détails de construction - *Constructiedetails*
- P03** Cartes thématiques - *Themakaarten*
- P04** Extraits-A4 des plans - *A4-Uittreksels uit de plannen P11, P12, P13 en P21*
- P10** Types de maisons, Le Logis - *Huistypes, Le Logis*
- P20** Types de maisons, Floréal - *Huistypes, Floréal*
- P11 P12 P13** Plans d'implant. de Le Logis - *Inplantingsplannen v. Le Logis*
- P21** Plan d'implantation de Floréal - *Inplantingsplan van Floréal*

## LE LOGIS - FLOREAL



# T01

TABLEAU DES MAISONS CLASSÉES :

84 plans-types différents.



T00	<b>T01</b>	T02	T03	T04	T05	T06	P01	P02	P03	P04	P10	P20
-----	------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1.21	1.22F
11704002	Acanthes, rue des
11704003	Aconits, rue des
11701004	Aigrettes, rue des
11701009	Arbalète, avenue de l'
11704013	Archiducs, avenue des
11704018	Autruche, rue de l'
11701019	Avocette, rue de l'
11701022	Bengalis, rue des
11704023	Berensheide
11704036	Bruant, rue du
11704039	Cailles avenue des
11704042	Cannas, rue des
11704056	Colibri, place du
11704062	Coucou, rue du
11701063	Courlis, rue des
11704066	Cyclamens, rue des
11704067	Daim, avenue du
11704070	Digitales, rue des
11704073	Dryades, avenue des
11704079	Ellébores, rue des
11701080	Émérillons, rue des
11704085	Étourneau, rue de l'
11704090	Frégate, square de la
11704092	Friquet, rue du
11704093	Funkias, rue des
11704094	Gardénias, rue des
11704096	Geai, avenue du
11704097	Gélinotte, rue de la
11701099	Georges Benoit, avenue
11704101	Gloxinias, rue des
11701105	Grèbes, rue des
11700000	Héron, rue du
11704118	Hulotte, rue de la
11701119	Ibis, rue des

11704130	Lammerendries
11704136	Logis, place du
11704138	Loriot, rue du
11704146	Lupins, rue des
11704157	Muscaris, place des
11704160	Nigelles, rue des
11704163	Nymphes, avenue des
11701164	Octogone, place de l'
11701165	Ortolans, avenue des
11704167	Oxalis, rue des
11704168	Passiflores, rue des
11704170	Pétunias, rue des
11704173	Pic-Vert, rue du
11701175	Pinson, rue du
11701176	Pintade, rue de la
11701177	Pluviers, rue des
11704179	Pyrèthes, rue des
11704180	Ramier, avenue du
11704184	Renoncles, rue des
11704190	Salvias, rue des
11704193	Sarcelle, rue de la
11704196	Scabieuses, rue des
11704197	Scilles, rue des
11704198	Silènes, rue des
11704201	Spirées, rue des
11704205	Tarin, place du
11704215	Tritons, avenue des
11704216	Troglodyte, rue du
11704218	Tubéreuses, rue des
11704141	Vander Swaelmen, Avenue L.
11704229	Zinnias, place des

# T02

## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES



T00	T01	T02	T03	T04	T05	T06	P01	P02	P03	P04	P10	P20
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## 0 GENERALITES

### TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>MODE D'EMPLOI POUR LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Généralités	3
1.2	Renvois vers d'autres parties du plan de gestion.	3
1.3	Compatibilité entre les détails de construction et préférences.	4
<b>2</b>	<b>LA STRUCTURE ET LE CONTENU DU CAHIER DES CHARGES.....</b>	<b>5</b>
<b>A</b>	<b>Etudes à joindre à la demande d'autorisation.</b>	<b>5</b>
A1	Audit énergétique	5
A2	Infiltrométrie	5
A3	Thermographie	5
A4	Audit sur la présence d'humidité	5
<b>B</b>	<b>Façades et cheminées</b>	<b>5</b>
B1	Façades enduites	5
B2	Protections noires au pied des façades	5
B3	Brique de façade	6
B4	Moultures saillantes sur les façades	6
B5	Cheminées	6
B6	Seuils de portes et appuis de fenêtres	6
B7	Auvents, corniches et oriels en béton	6
<b>C</b>	<b>Toits</b>	<b>6</b>
C1	Charpenterie, menuiserie et isolation	6
C2	Recouvrement de toiture et écoulement d'eau	7
C3	Fenêtre de toit (« Velux »)	7
C4	Lucarnes	7
<b>D</b>	<b>Menuiserie extérieure</b>	<b>7</b>
D1	Généralités et prescriptions générales	7
D2	Fenêtres	7
D3	Portes	8
D4	Volets	8
D5	Portillons	8
D6	Auvents en bois	8
D7	Portes de garage	8
D8	Fermeture de porches	8
<b>E</b>	<b>Différents éléments classés et originels des façades et des abords</b>	<b>8</b>
E0	Informations générales	8
E1	Numéros de police	8
E2	Béton caverneux	9
E3	Escaliers extérieurs, perrons, sentiers et terrasses	9
E4	Ferronnerie extérieure	9
E5	Éléments des abords en béton armé	9
<b>F</b>	<b>Éléments non originels et autres</b>	<b>9</b>
F0	Informations générales	9

# T03

## RAPPORTS DE RECHERCHE

- Nature des enduits
- Implantation des fenêtres de toit
- Fermeture des porches
- Les différents types de lucarnes
- ...

disparus, aux nouveaux enduits, aux fissures dans le nouvel ouvrage et dans les nouveaux enduits,...

Ces photos montrent des ajouts de menuiserie dans les ouvertures des porches en conservant leur forme initiale.



*P5040089 et P7080098 : Les maisons n° 33 et 39 de la rue de l'Atruche dans la cité du Logis ont conservé la forme d'origine du porche de type 1. La photo de la maison n° 39 a été prise en 2002, lorsque l'ouverture du porche était encore clairement visible grâce au positionnement en recul de la menuiserie qui est venue s'ajouter. Le porche est désormais fermé par une nouvelle porte qui a été installée dans le prolongement de la façade de façon à fermer totalement l'ouverture.*

Au-dessus des ouvertures, comme au-dessus de la plupart des ouvertures réalisées en façade, un casse-goutte est présent. Eggericx a également dessiné quelques porches sans casse-gouttes. L'étude comparative entre les différents plans d'un même type de maison et l'étude sur place ont révélé que les casse-gouttes avaient tout de même été réalisés.

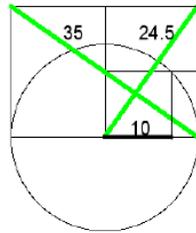
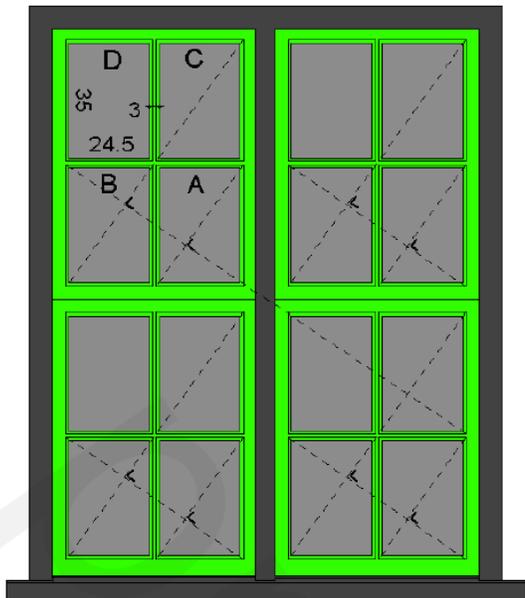
La comparaison entre les différents plans des maisons de type E et Z de la cité Floréal en est un exemple.



*Plan Floréal n° 10 : Vue sur la façade arrière de maisons de type E et Z, J.J. Eggericx, (1922). Ce plan montre l'absence de casse-gouttes au-dessus des porches.*

# T04

UNITÉ DANS LA DIVERSITÉ



T05-Annexe 1: Tableau synoptique croisé faisant le lien entre les besoins et les adaptations

# T05

## ADAPTATIONS AUX BESOINS ACTUELS

### Confort & d'hygiène - Confort & hygiëne

- art.1.1 Compartimentage des espaces  
*Compartimentering van de ruimte*
- art.1.2 Etanchéité à l'air des ouvrants  
*Luchtdichtheid van de opengaande vleugels*
- art.1.3 Etanchéité à l'air des raccords des menuiseries  
*Luchtdichtheid van de aansluiting van de buitenschrijnwerkerij*
- art.1.4 Suppression des ponts thermiques  
*Wegnemen van thermische bruggen*

### Isolation de l'enveloppe extérieure - Isoleren van de buitenschil

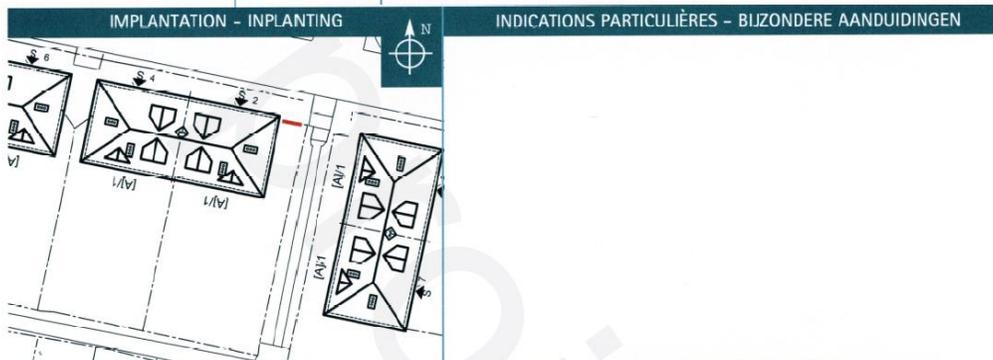
- art.2.1 Isolation de la façade  
*Gevelisolatie*
- art.2.2 Isolation du sol  
*Vloerisolatie*
- art.2.3 Isolation de la toiture  
*Dakisolatie*
- art.2.4 Vitrage isolant  
*Isolerende beglazing*

Clauses techniques prévues dans les prescriptions techniques (cahier T02)	Besoins actuels																			
	1. Mesures hygro-thermiques de confort et de santé					2. Economie d'énergie par l'enveloppe extérieure					3. Mesures en faveur de la sécurité & confort d'utilisation			4. Isolation acoustique		5. Autres				
	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	3.1	3.2	3.3	3.4	4.1	4.2	4.3	5.1	
B1.1																				
B1.2																				
B1.3																				
B1.4																				
B1.5																				
B2																				
B4																				
B5.1.1																				
B5.2.1																				
B5.5.1																				
B6.1																				
B6.2																				
B7.1.3																				
B7.2.3																				
B7.3.2																				
B7.3.3																				
B7.3.4																				
C2.1																				
C2.2																				
C2.3																				
C2.4																				

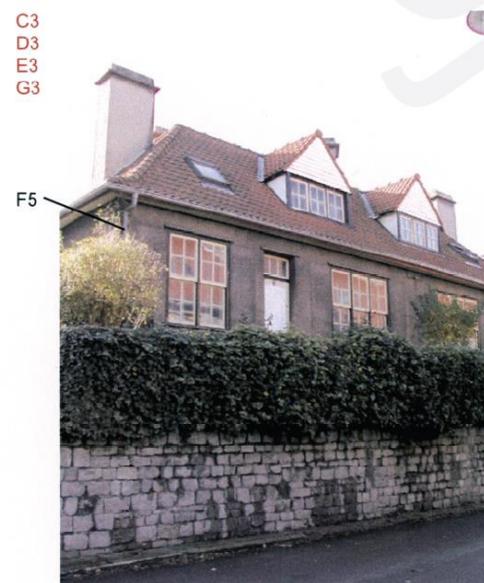
# T06

## INVENTAIRE, MODE D'EMPLOI

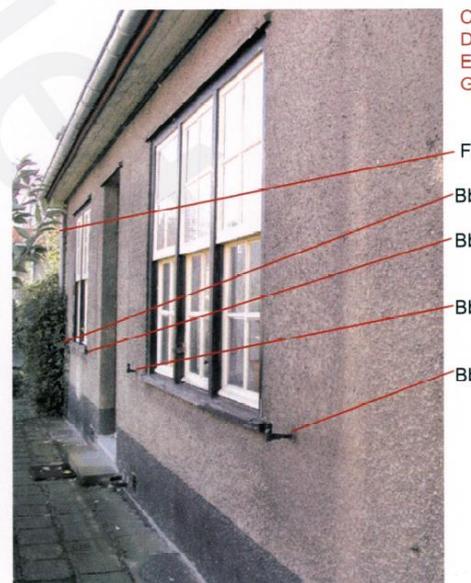
ADRESSE ADRES	Gloxiniestraat, 2 rue des Gloxinias, 2 1170 Watermaal - Bosvoorde 1170 Watermael - Boitsfort	EIGENAAR PROPRIÉTAIRE	Nom - Naam: FLOREAL Société Coopérative	FICHE	Número - Nummer	0686
	Adresse - Adres: place J. Wauters, 9 1170 Watermael-Boisfort		Nr. feuille - blad Nr.		1/4	
					Date - Datum	07/11/2002
Code urbis - Urbiscode		11704101-002	Dressé par - opgemaakt door: ARSIS			
CODES DE REFERENCES - REFERENTIECODES			Signé le - Ondertekend de			
Type de maison/ Huistype	[A]/1	 Par - Door: <b>A. LOITS</b> premier ingénieur				
Plaque du n°/ Huisnr.plaat	1					
Moulure en saillie/ Druiprand	D					
Toit de loggia/ Loggiadak	-					
Corniches/ Kroonlijsten	H					
Auvent/ Luifel	-	NUMÉROS DES PHOTO'S - NUMMERS VAN DE FOTO'S				
Porte d'entrée/ Ingangdeur	1	PB070167 - PB070173 - PB070176 - PB070179 - PB070180 - PB070181 - PB070182 - PB070183 - PB070184 - PB070185 - PB070186				



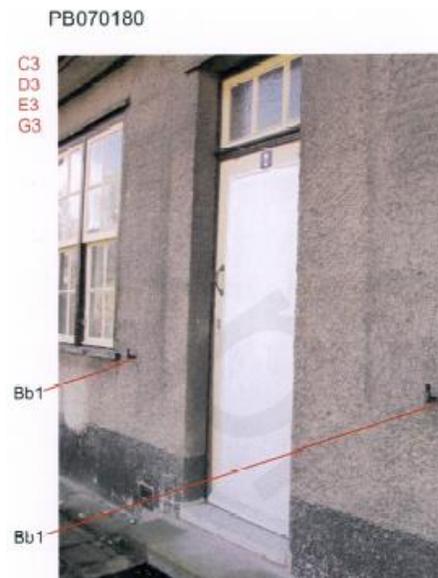
PB070182



PB070176



PB070179



PB070180



PB070185

# P01

## CATALOGUE DU PETIT PATRIMOINE

LES CHÂSSIS - MAISONS "VERTES" (LE LOGIS)

LES CHÂSSIS - MAISONS "JAUNES" (FLOREAL)

LES CHÂSSIS - MAISONS "BLANCHES" (LE LOGIS)

LES LUCARNES - MAISONS "VERTES" (LE LOGIS)

LES LUCARNES - MAISONS "JAUNES" (FLOREAL)

LES LUCARNES - MAISONS "BLANCHES" (LE LOGIS)

LES VOLETS BATTANTS

LES PORTES D'ENTREE

LES PORTILLONS

LES AUVENTS

LES PORTES DE GARAGE

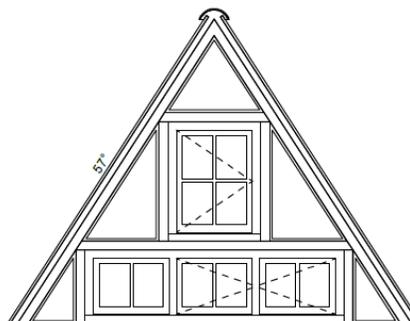
LES CHEMINÉES

FERMETURE DES PORCHES TYPE 1 - MAISONS "VERTES" (LE LOGIS)

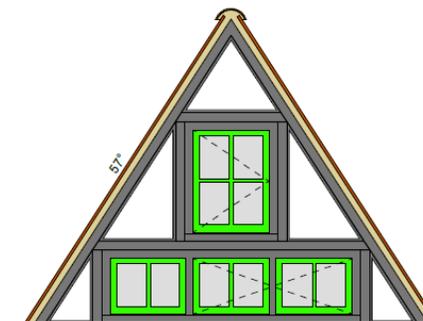
FERMETURE DES PORCHES TYPE 1 - MAISONS "JAUNES" (FLOREAL)

### Dakkapel type Lucarne

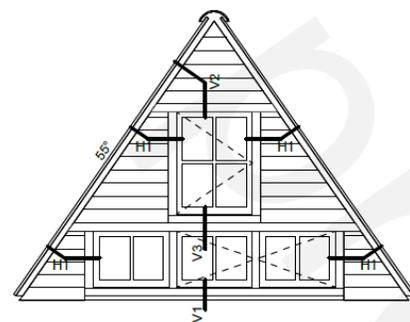
p. P01-05/5



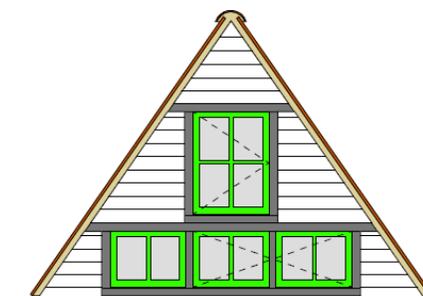
**L**  
raam fenêtre E + F3  
detail ref.doc.  
H 0



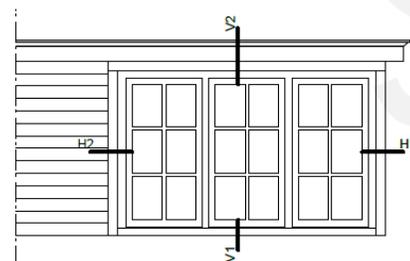
L



**Lbis**  
raam fenêtre E + F3  
detail ref.doc.  
H1 C.42.21/1  
V1 C.42.11/1  
V2 C.42.12/1  
V3 C.42.13/1



Lbis



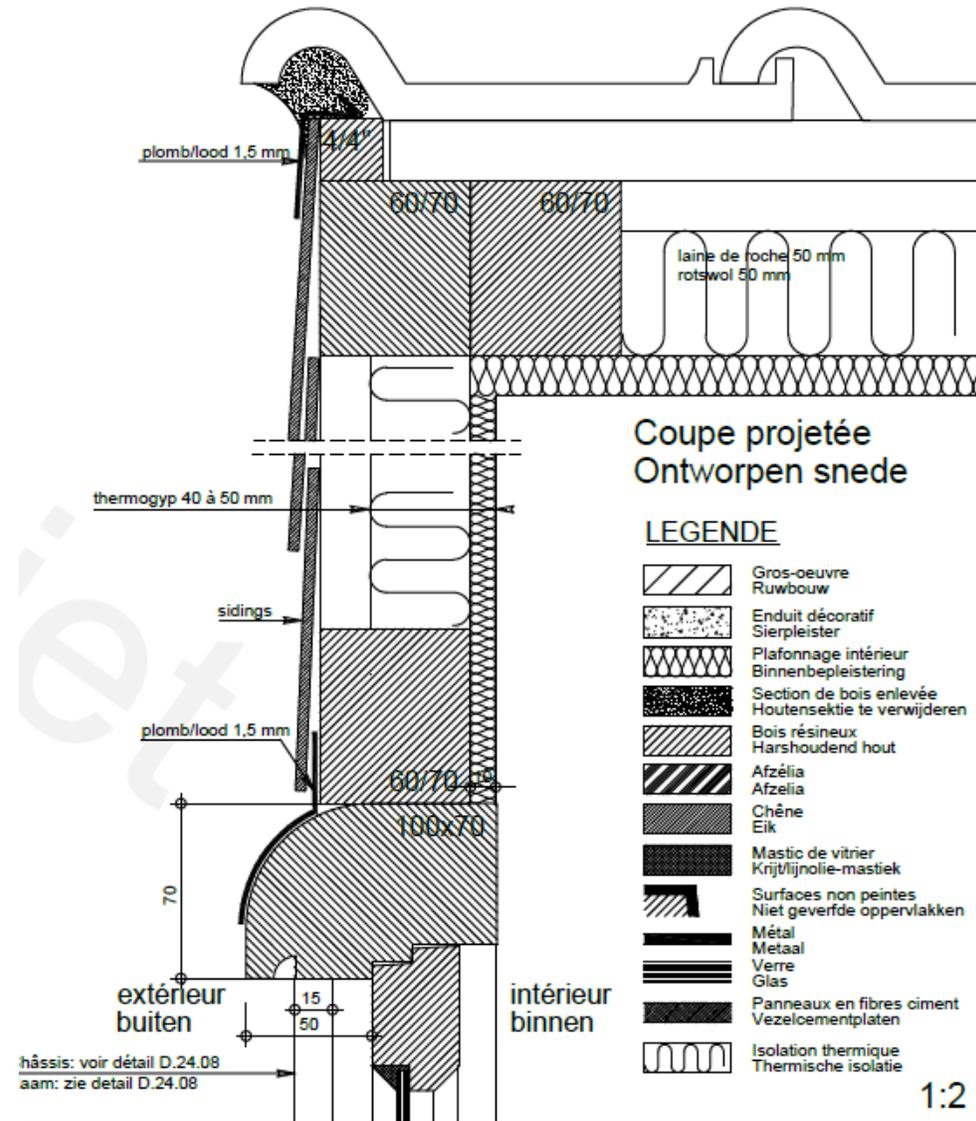
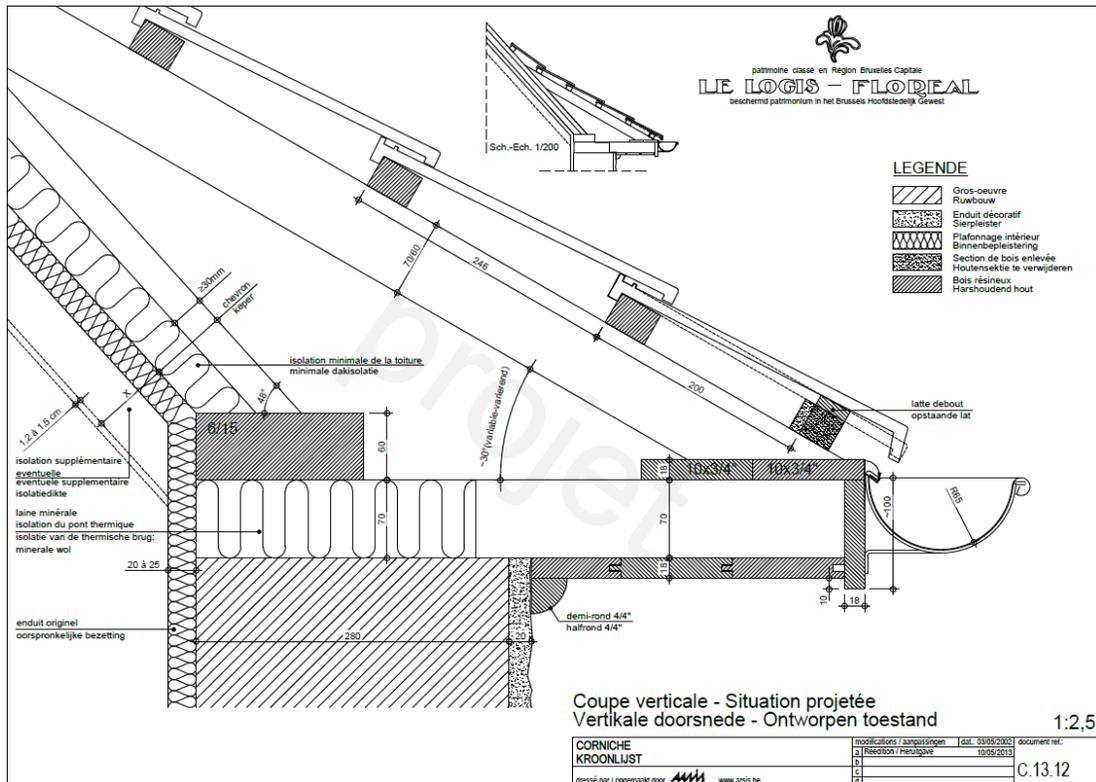
**N**  
raam fenêtre D3  
detail ref.doc.  
H1 C.44.21/2  
H2 C.44.22/2  
V1 C.44.11/2  
V2 C.44.12/2



N

# P02

## DÉTAILS DE CONSTRUCTION

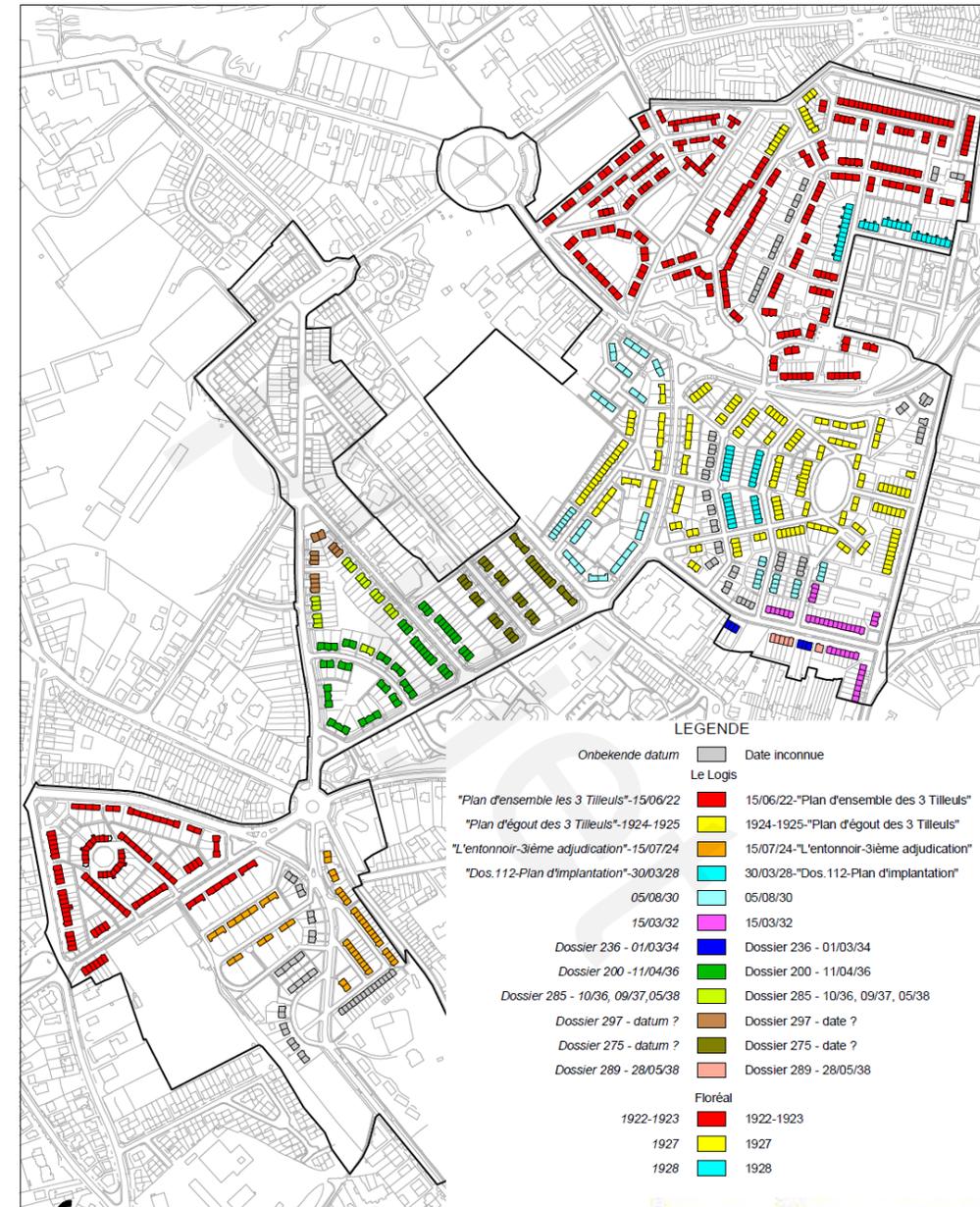


# P03

## CARTES THÉMATIQUES

### LES CARTES THÉMATIQUES .....

- P03/a Le bâti classé
- P03/b Le type d'habitation
- P03/c Les maisons dites "vertes", "blanches" et "jaunes"
- P03/d: Les architectes-auteurs de projet
- P03/e: Les propriétaires
- P03/f en P03/g: Les phases de construction et les chantiers.
- P03/h: Les types de tuiles
- P03/i: Les corniches
- P03/j en P03/k: Les lucarnes.
- P03/l en P03/m: Les cheminées.
- P03/n: Les auvents au dessus des portes d'entrée.
- P03/o: Les loggias
- P03/p: La forme des moulures en saillie sur les façades.
- P03/q: Forme des nez des fenêtres
- P03/r: Les volets.
- P03/s1 à P03/s4: Les portes d'entrée
- P03/t: Couleur des portes d'entrée.

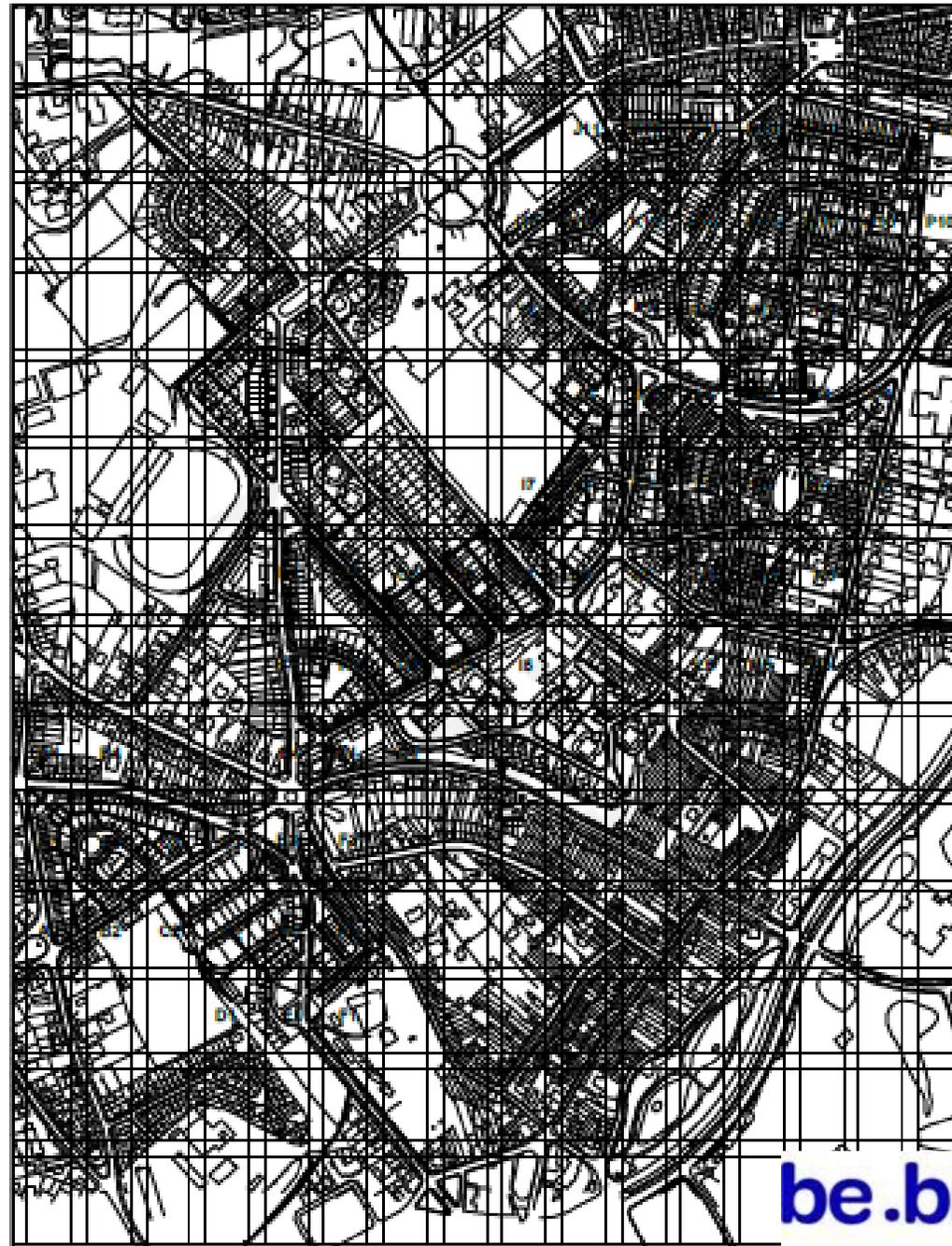
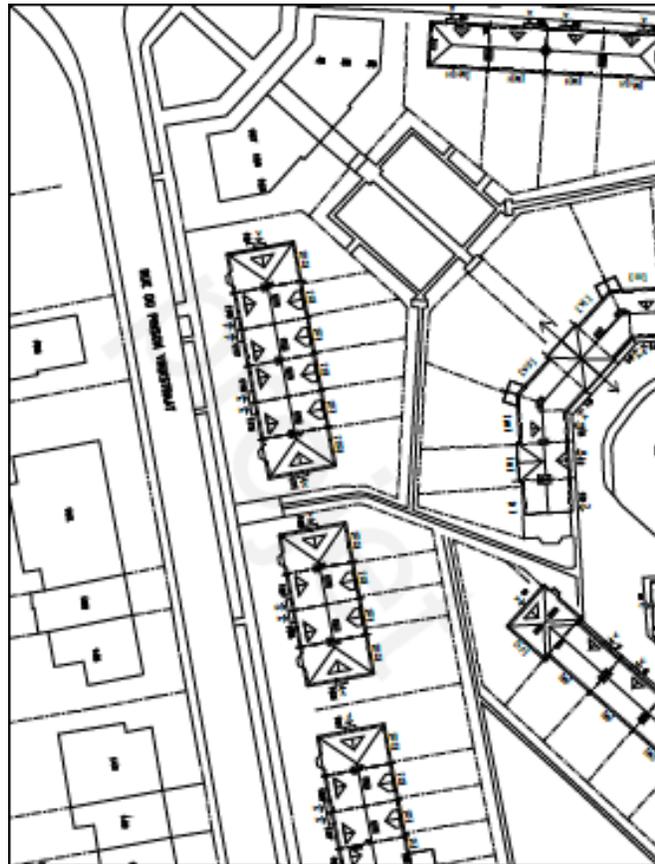


#### LEGENDE

Onbekende datum	□	Date inconnue
Le Logis	□	
"Plan d'ensemble les 3 Tilleuls"-15/06/22	■	15/06/22-"Plan d'ensemble des 3 Tilleuls"
"Plan d'égout des 3 Tilleuls"-1924-1925	■	1924-1925-"Plan d'égout des 3 Tilleuls"
"L'entonnoir-3ième adjudication"-15/07/24	■	15/07/24-"L'entonnoir-3ième adjudication"
"Dos.112-Plan d'implantation"-30/03/28	■	30/03/28-"Dos.112-Plan d'implantation"
05/08/30	■	05/08/30
15/03/32	■	15/03/32
Dossier 236 - 01/03/34	■	Dossier 236 - 01/03/34
Dossier 200 - 11/04/36	■	Dossier 200 - 11/04/36
Dossier 285 - 10/36, 09/37, 05/38	■	Dossier 285 - 10/36, 09/37, 05/38
Dossier 297 - datum ?	■	Dossier 297 - date ?
Dossier 275 - datum ?	■	Dossier 275 - date ?
Dossier 289 - 28/05/38	■	Dossier 289 - 28/05/38
Floréal		
1922-1923	■	1922-1923
1927	■	1927
1928	■	1928

# P04

EXTRAITS DE PLANS



# P10 et P20

TYPES DE MAISONS :

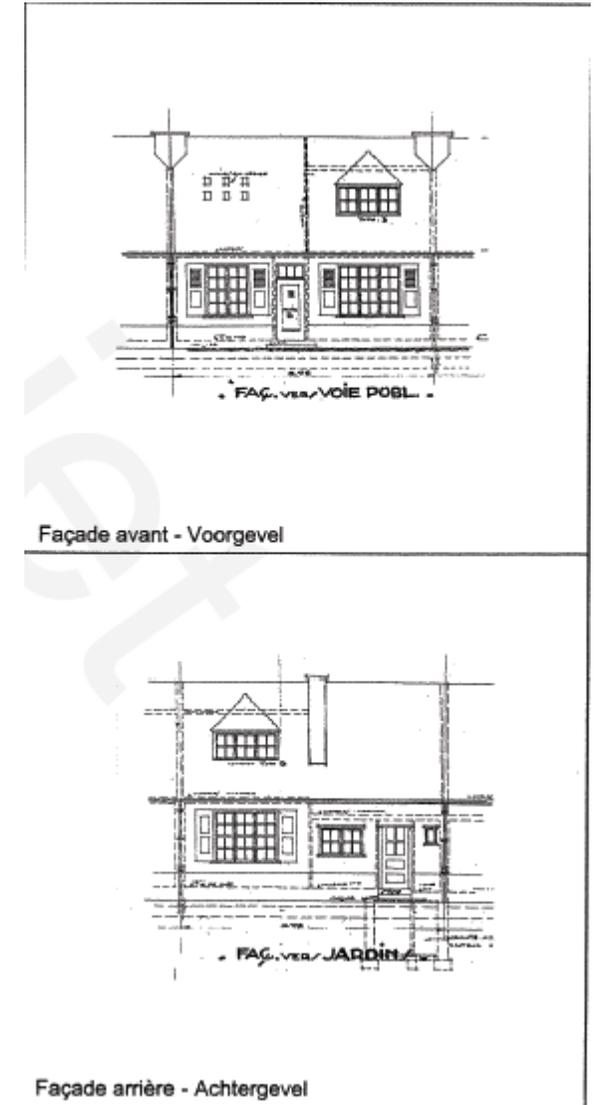
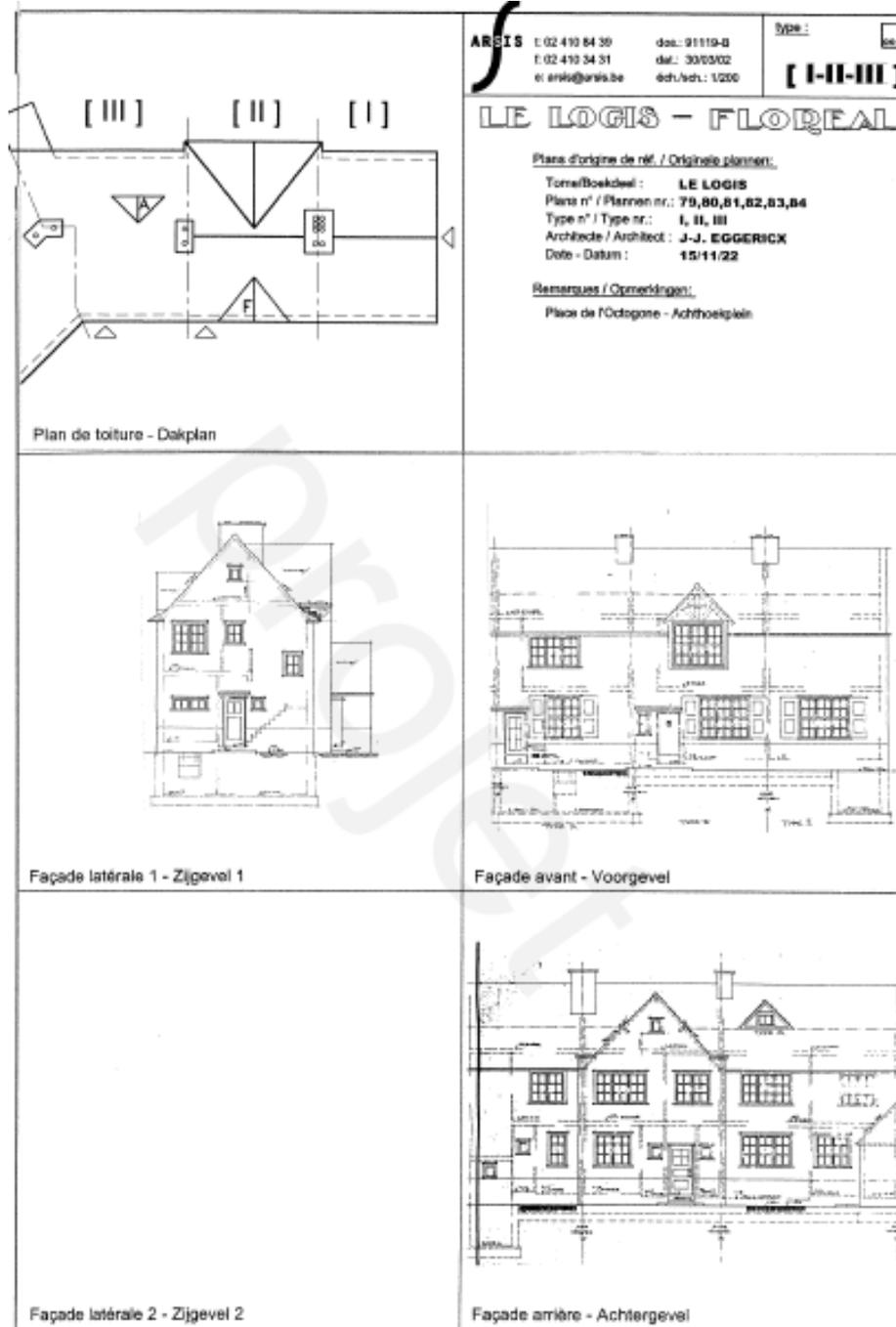
P10 – LE LOGIS

maisons vertes

maisons blanches

P20 – FLORÉAL

maisons jaunes



## Procédure

**Le PGP dispense tous les travaux qui y sont décrits  
de permis d'urbanisme**

toutefois

- l'isolation par l'extérieur  
*(soumise à audit énergétique et accord DMS)*
- le traitement de l'humidité des murs de façades  
*(soumis à audit humidité et accord DMS)*

# Travaux de nature à augmenter le confort

## MESURES HYGROTHERMIQUES DE CONFORT ET DE SANTÉ

Compartimentage des espaces  
Étanchéité à l'air des menuiseries  
Suppression des ponts thermiques  
Assainir les murs et les sols humides

## ECONOMIE D'ÉNERGIE PAR L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

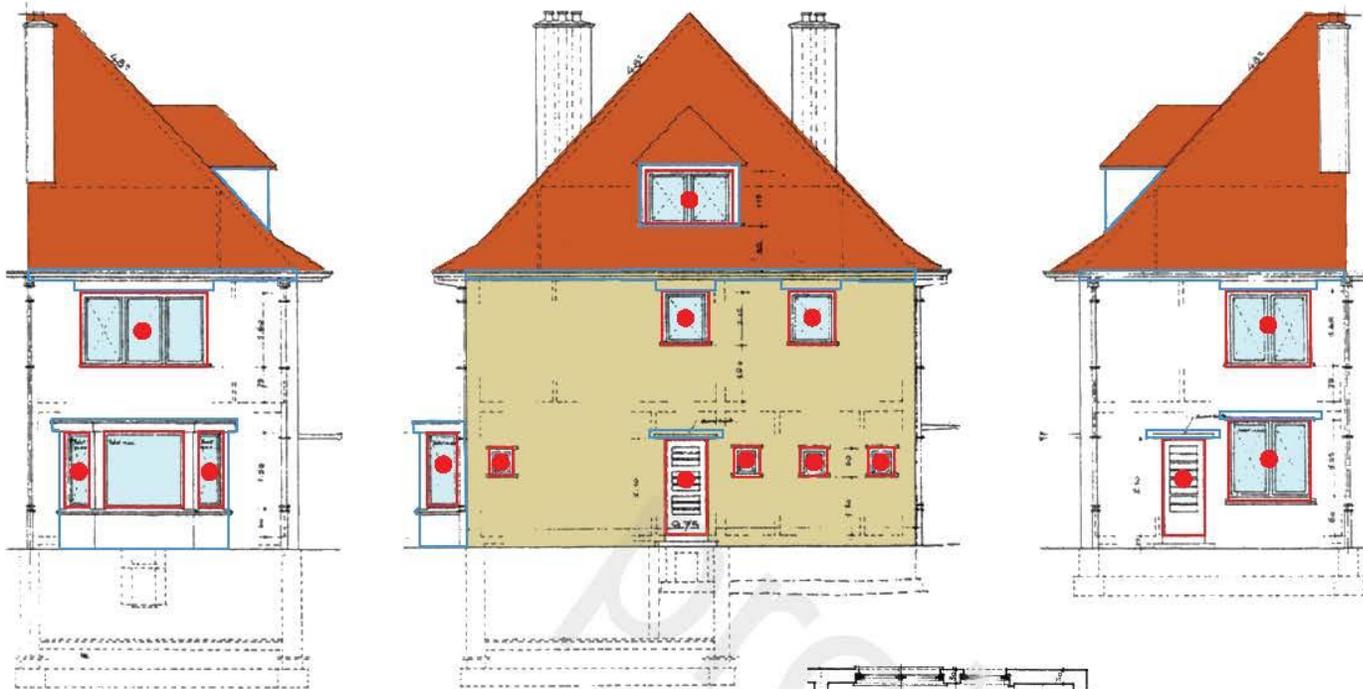
Murs de façades  
Sols sur espaces non chauffés  
Toitures  
Vitrage  
Isolation des portes d'entrée  
Assainir les murs et sols humides

## MESURES EN FAVEUR DE LA SÉCURITÉ ET DU CONFORT D'UTILISATION

Performance du vitrage  
Performances des systèmes de fermeture des portes d'entrée et de garage  
Accessibilité & facilité d'utilisation  
Facilité d'utilisation des fenêtres à guilottes

## ISOLATION ACOUSTIQUE

Performances des vitrages  
Performance des menuiseries

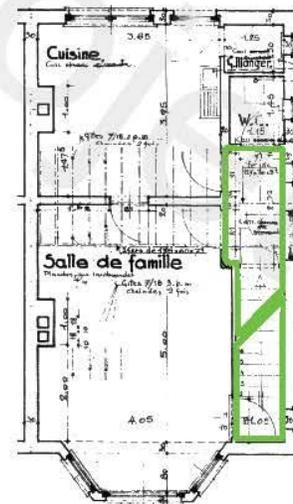


### Confort & d'hygiène - Confort & hygiëne

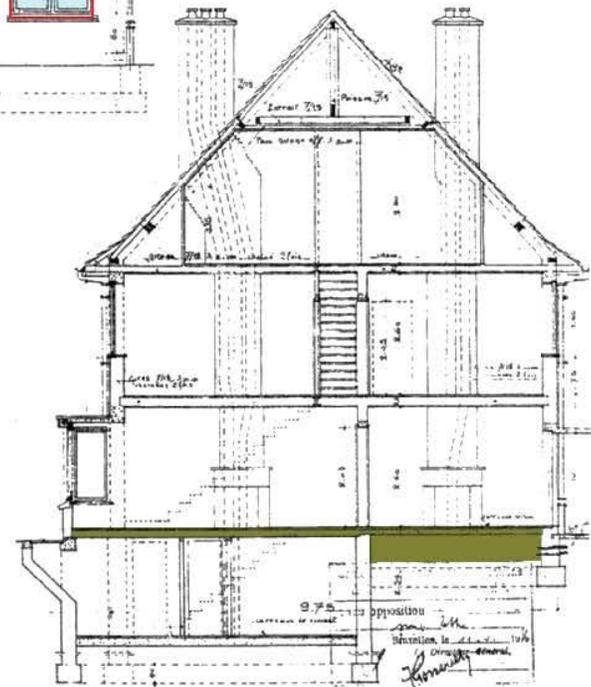
- art.1.1** Compartimentage des espaces  
*Compartimentering van de ruimte*
- **art.1.2** Etanchéité à l'air des ouvrants  
*Luchtdichtheid van de opengaande vleugels*
- art.1.3** Etanchéité à l'air des raccords des menuiseries  
*Luchtdichtheid van de aansluiting van de buitenschrijnwerkerij*
- art.1.4** Suppression des ponts thermiques  
*Wegnemen van thermische bruggen*

### Isolation de l'enveloppe extérieure - Isoleren van de buitenschil

- art.2.1** Isolation de la façade  
*Gevelisolatie*
- art.2.2** Isolation du sol  
*Vloerisolatie*
- art.2.3** Isolation de la toiture  
*Dakisolatie*
- art.2.4** Vitrage isolant  
*Isolerende beglazing*



Rez-de-chaussée.



(Maison/huis type LLw\_D)

# Quelques nouvelles prescriptions ...

Suppression des ponts thermiques

Isolation des sols sur espaces non chauffés

Isolation des loggias

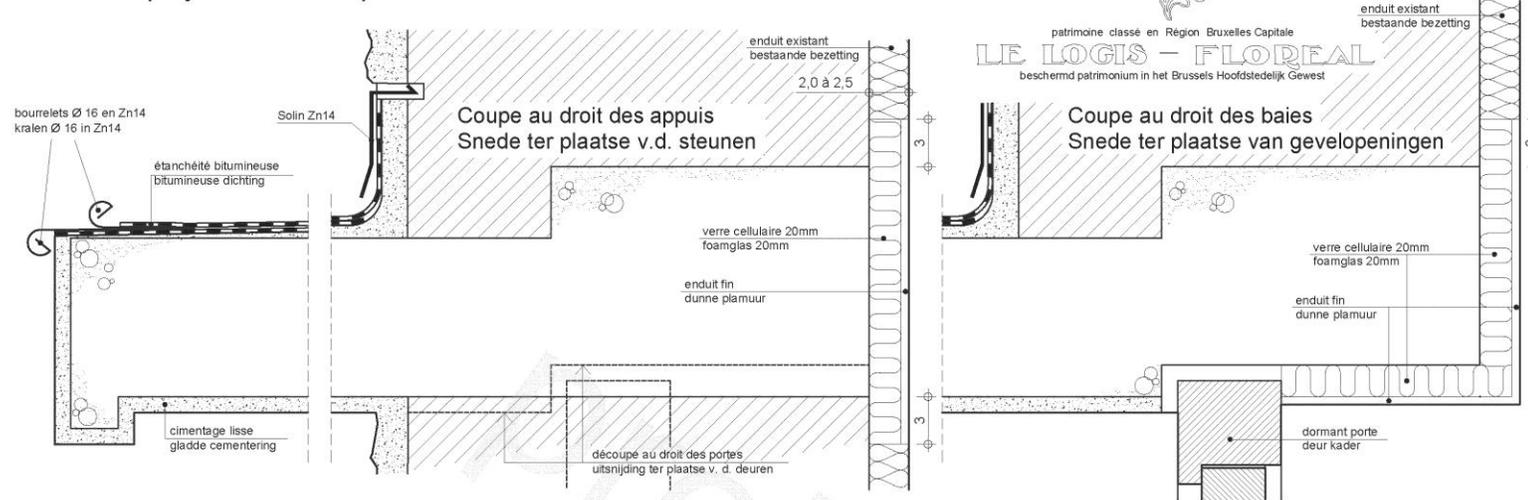
Isolation des toitures

Double vitrage mince

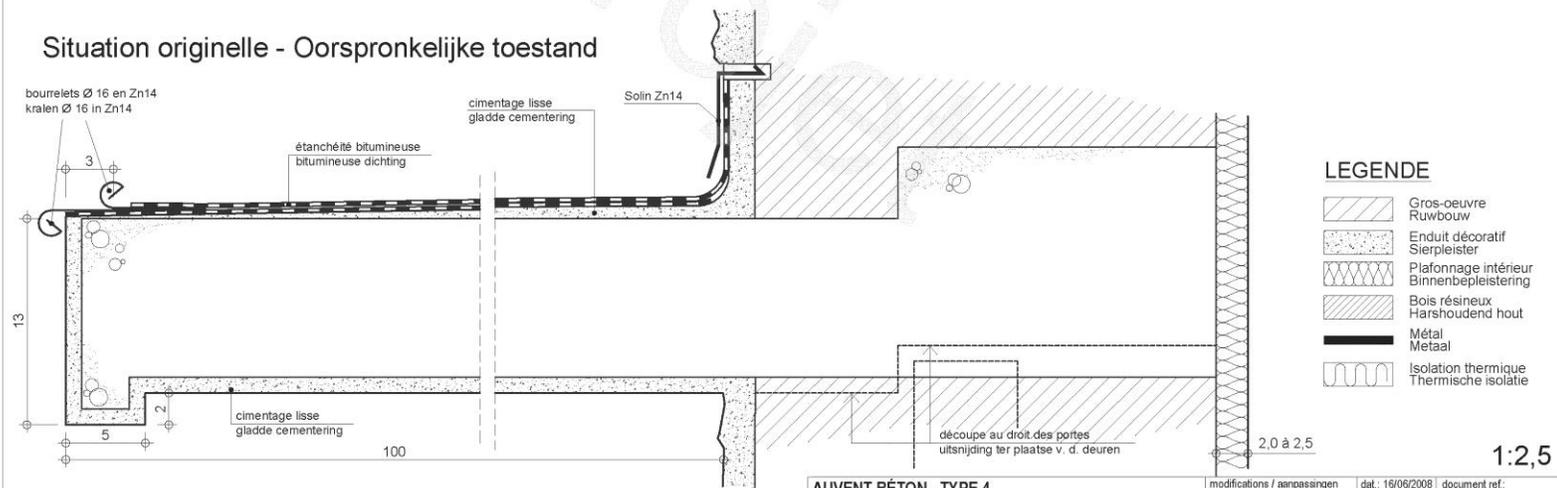
...

# Suppression des ponts thermiques

Situation projetée - Ontworpen toestand



Situation originelle - Oorspronkelijke toestand



## LEGENDE

- Gros-oeuvre  
Ruwbouw
- Enduit décoratif  
Sierpleister
- Plafonnage intérieur  
Binnenbeploistering
- Bois résineux  
Harshoudend hout
- Métal  
Metaal
- Isolation thermique  
Thermische isolatie

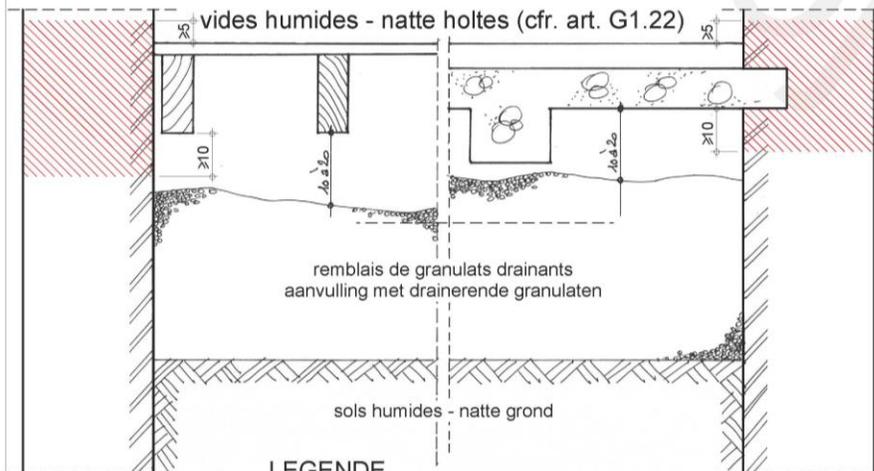
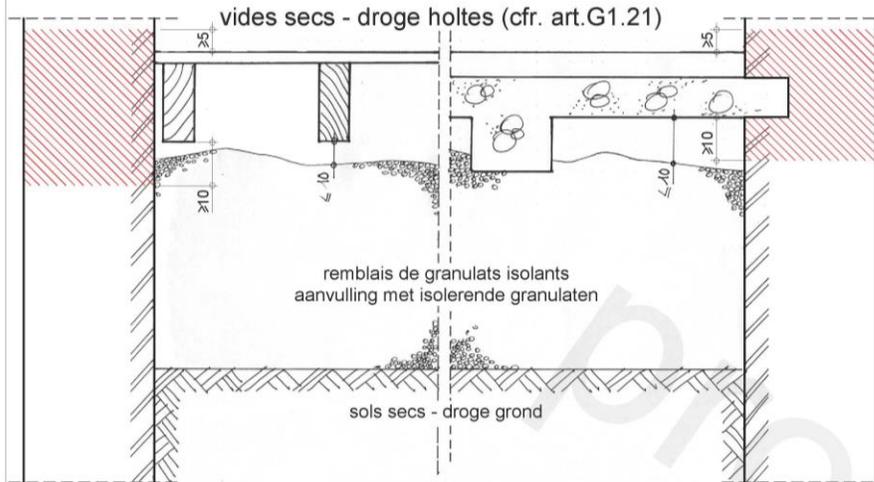
AUVENT BÉTON - TYPE 4  
LUIFEL IN BETON - TYPE 4

dressé par / opgesteld door www.ansis.be

modifications / aanpassingen	dat. / 16/06/2008	document ref.:
a Réédition / Heruitgave	10/05/2013	
b Réédition / Heruitgave	31/10/2013	B.71.04
c		
d		

# Isolation des sols

Sols portants au dessus de vides inaccessibles  
Droge vloeren boven niet toegankelijke holtes

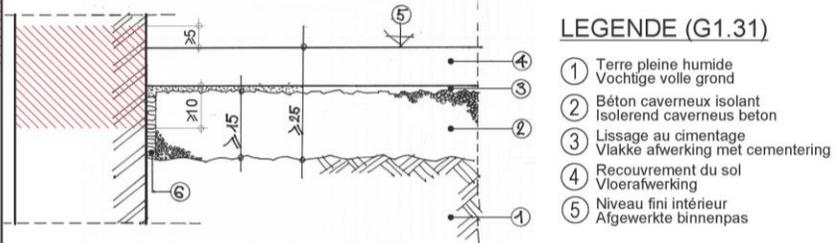


## LEGENDE

Zone d'injection anticapillaire  
Zone van anticapillaire injectie

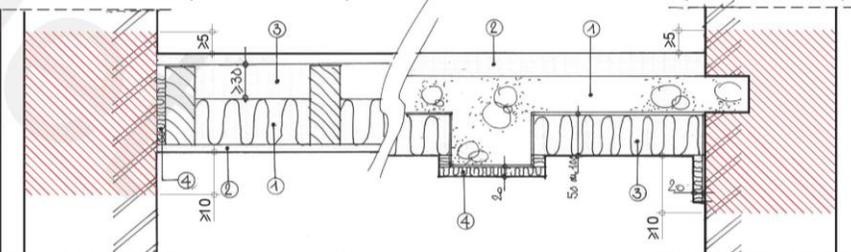
patrimoine classé en Région Bruxelles Capitale  
**LE LOGIS - FLOREAL**  
beschermd patrimonium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Sols sur terre pleine humide (cfr.art.G1.31)  
Vloeren op vochtige volle grond (cfr. art. G1.31)

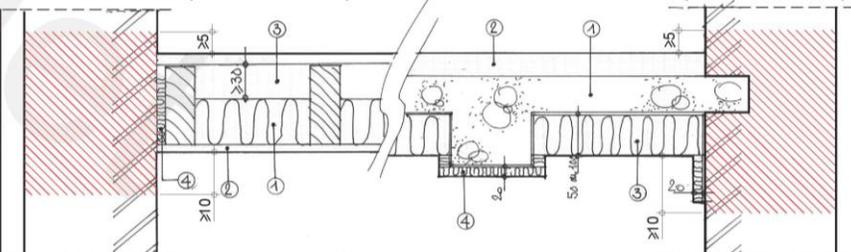


Sols portants au dessus des espaces accessibles  
Dragende vloeren boven toegankelijke lokalen

bois / hout (cfr. art. G1.11)



hourdis / welfsels (cfr. art. G1.12)



1:10

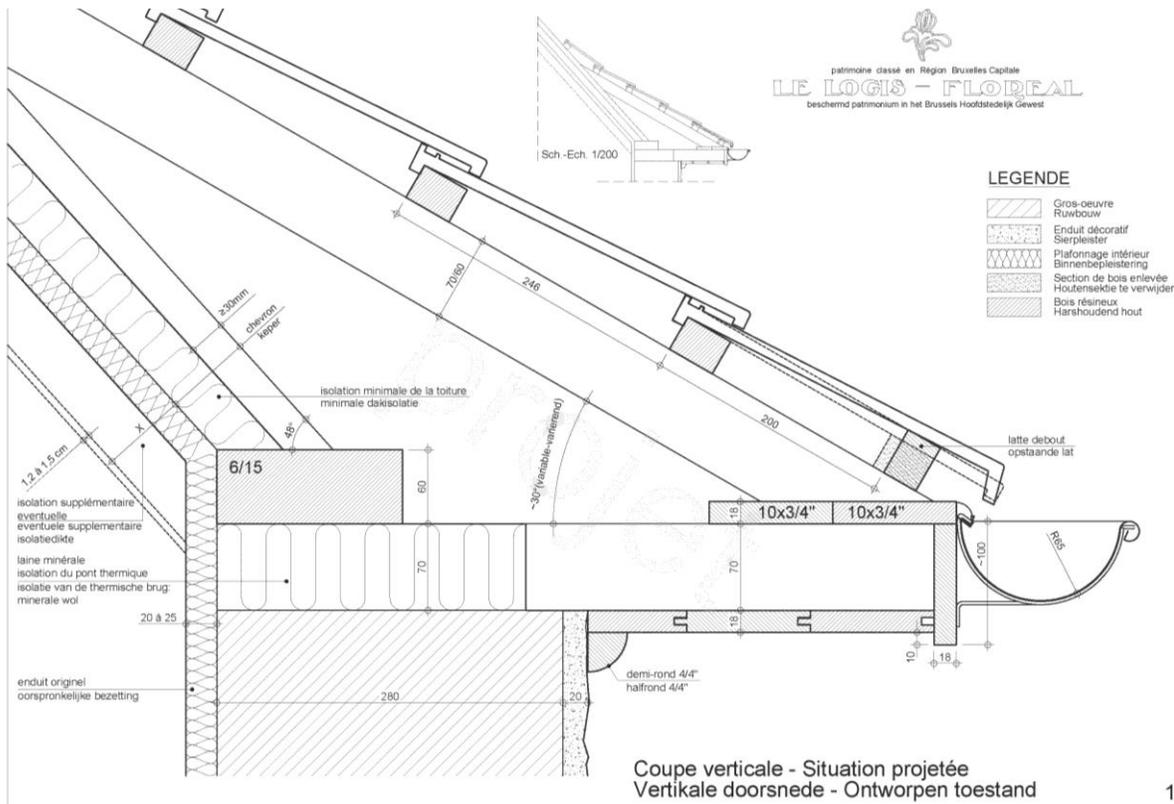
ISOLATION THERMIQUE DES SOLS  
THERMISCHE ISOLATIE VAN VLOEREN

dressé par / opgemaakt door ars is [www.arsis.be](http://www.arsis.be)

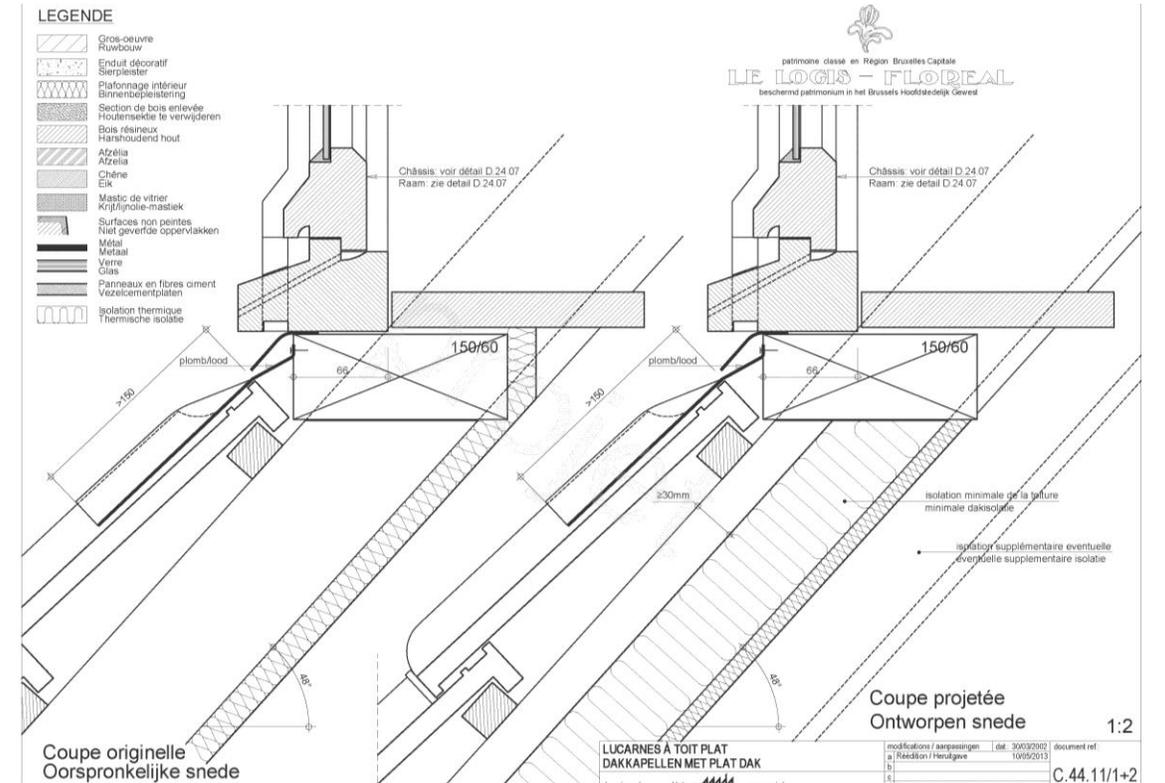
modifications / aanpassingen	dat.: 16/09/2013	document ref.:
a Réédition / Heruitgave	31/10/2013	
b		
c		
d		

G.10

# Isolation des toitures

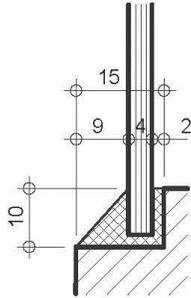


1

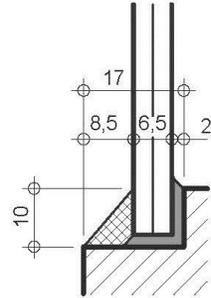


# Double vitrage mince

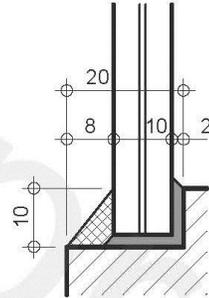
Vitr1 (U=6)



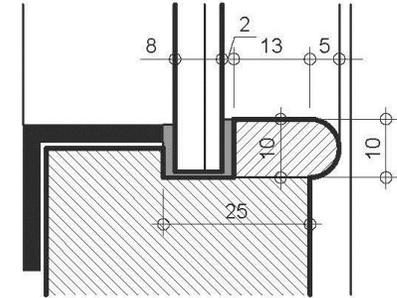
Vitr2 (U=3,4)



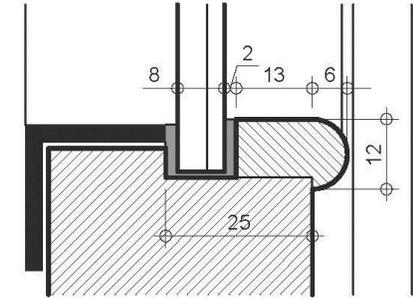
Vitr3 (U=1,9)



Vitr4 (U=5)



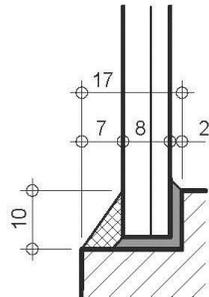
Vitr5 (U=5)



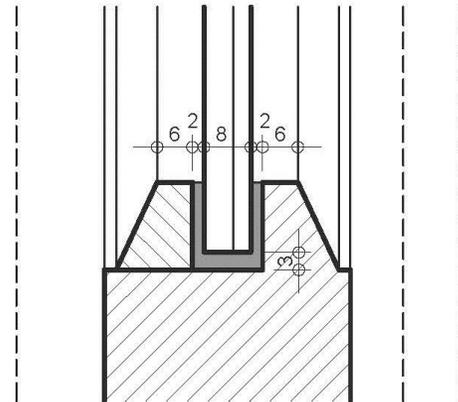
← extérieur  
buiten

intérieur  
binnen →

Vitr6 (U=5)



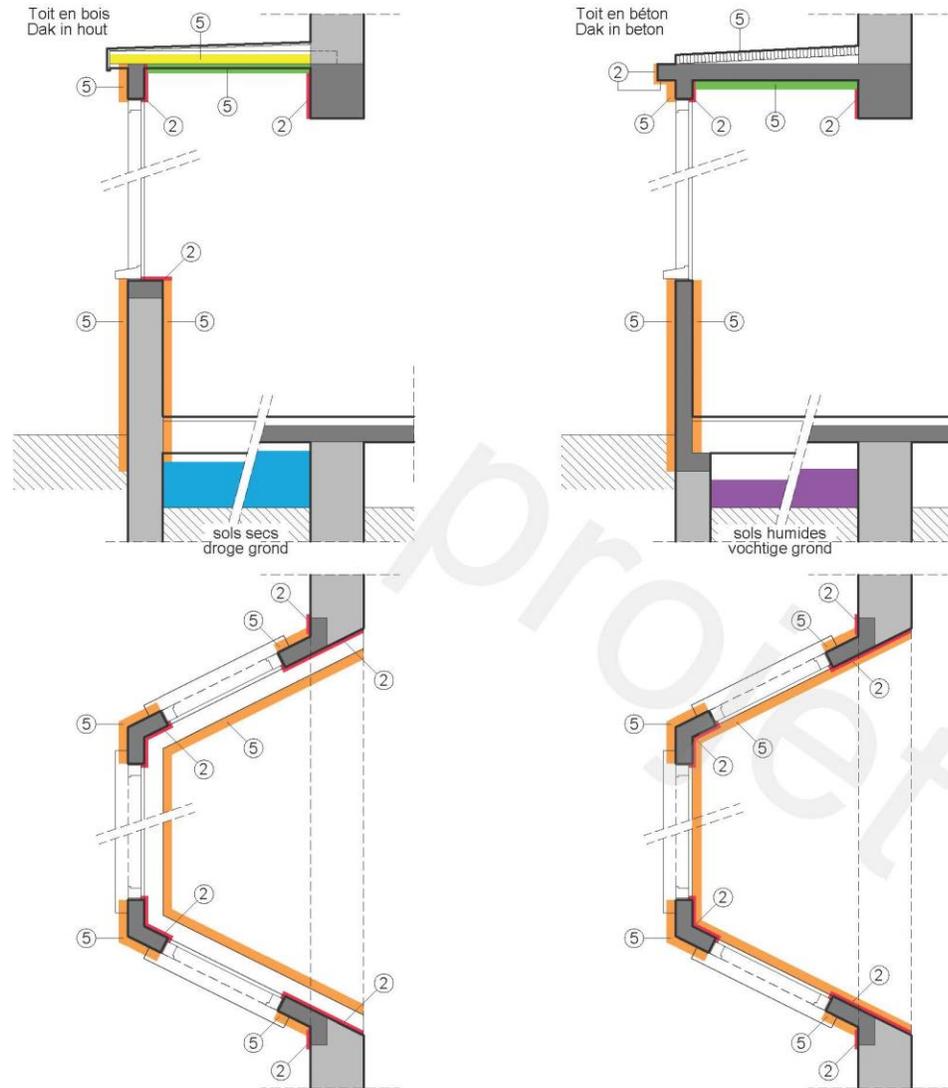
Vitr7 (U=5)



## LEGENDE

-  Mastic de vitrier  
Glazenmakersmastic
-  Mastic spécial compatible  
Speciale compatibele mastic
-  Bois résineux  
Harshoudend hout
-  Chêne  
Eik
-  Métal  
Metaal

# Isolation des loggias



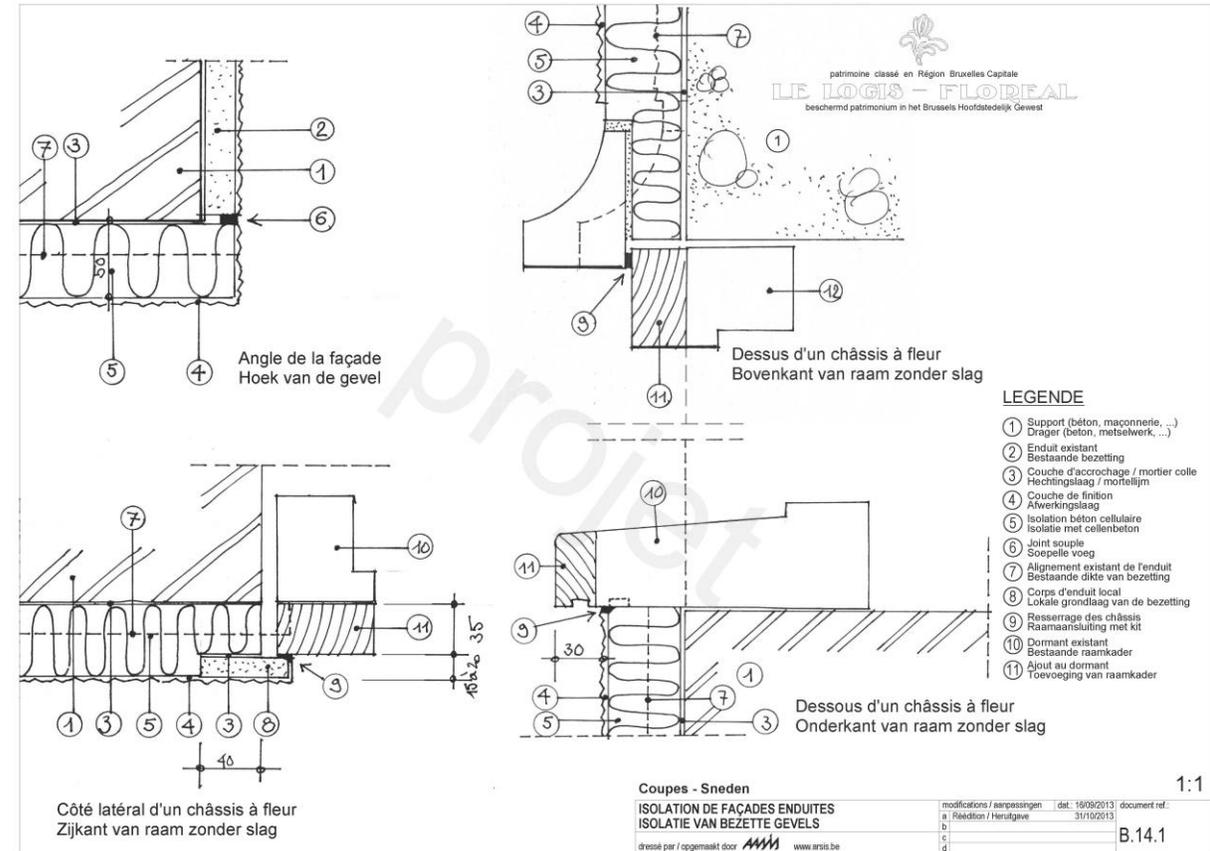
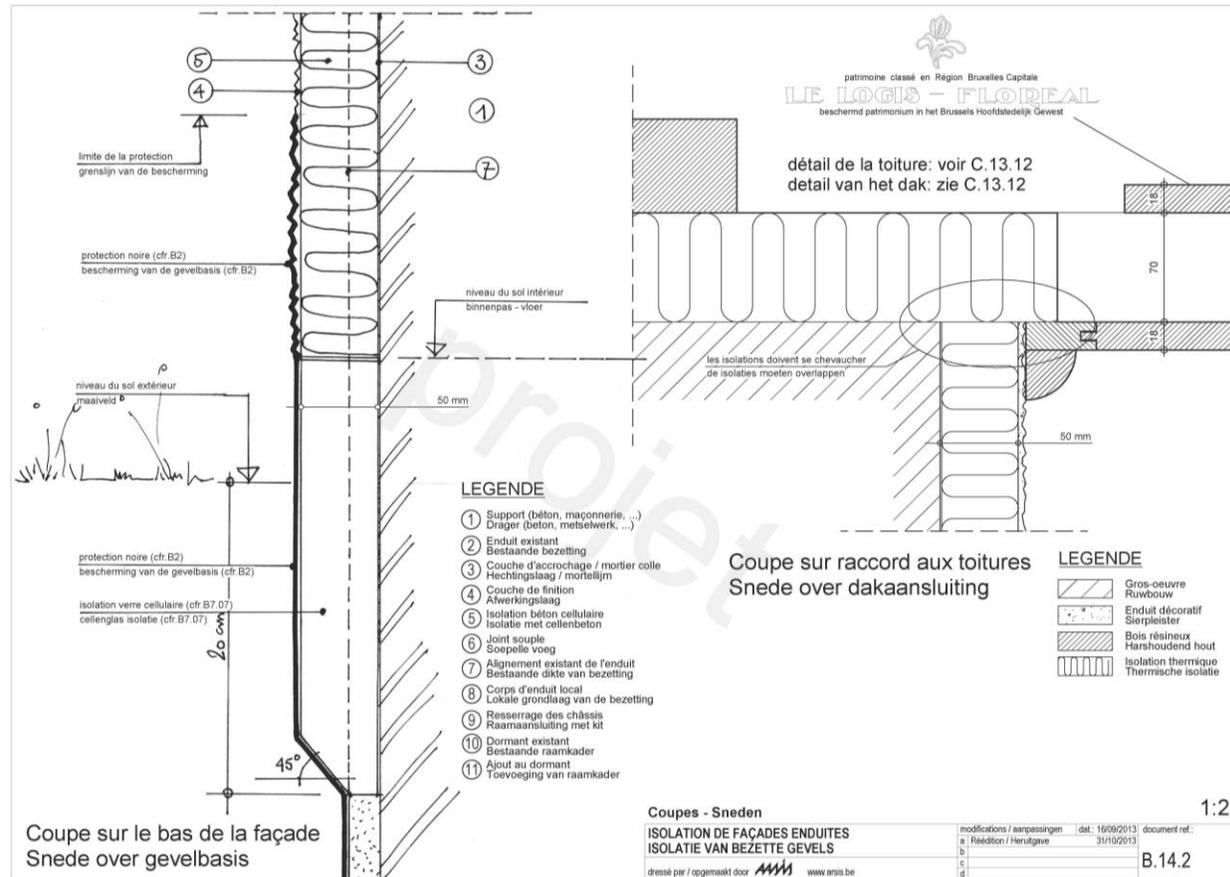
patrimoine classé en Région Bruxelles Capitale  
**LE LOGIS - FLOREAL**  
 beschermd patrimonium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## LEGENDE

- # Épaisseur en cm de l'isolant  
dikte in cm van de isolatie
- Isolation thermique cfr. B7.3.2 (verre cellulaire)  
Thermische isolatie cfr. B7.3.2 (cellenglas)
- Isolation thermique cfr. B7.3.3 et B7.3.4 (béton cellulaire)  
Thermische isolatie cfr. B7.3.3 en B7.3.4 (cellen beton)
- Isolation thermique cfr. C4.6.1 (laine de roche)  
Thermische isolatie cfr. C4.6.1 (rotswol)
- Isolation thermique cfr. C4.6.2 ("thermogyp")  
Thermische isolatie cfr. C4.6.2 ("thermogyp")
- Isolation thermique cfr. G1.21 (remblais isolant)  
Thermische isolatie cfr. G1.21 (isolarende aanvulling)
- Conditionnement d'humidité cfr. G1.22 (remblais de conditionnement)  
Vocht regulering cfr. G1.22 (drainerende aanvulling)
- Isolation thermique de recouvrement bitumineux  
Thermische isolatie van bitumineuze bedekking
- Béton armé  
Gewapend beton
- Maçonnerie  
Metselwerk

Isolation thermique des oriels - Thermische isolatie van de  
 ISOLATION DE FAÇADES ENDUITES  
 ISOLATIE VAN BEZETTE GEVELS

# Isolation extérieure



## Suite de la procédure et calendrier

- Mise à l'enquête publique : du 24 février au 14 mars 2014
- avis IBGE sur dérogation PEB : 45 jours à dater du 24 février
  - Avis conforme CRMS : 45 jours à dater du 24 février
  - Avis commune : 30 jours à dater du 14 mars 2014
- Adoption définitive et modalités de subvention : dans la foulée
  - ENTREE EN VIGUEUR prévue : Eté 2014

# Premier aperçu des réactions du public

- Quid du subventionnement des travaux relatifs à l'isolation ? Bruxelles Environnement (IBGE) ou la DMS ?  
Taux pratiqués ?
- A qui s'adresser pour réaliser les audits préalables à l'accord de la DMS (audit énergétique et audit sur la présence d'humidité) ?
- Audits subventionnés ?
- Pouvoir se joindre aux rénovations entreprises par les deux sociétés de logement et bénéficier des prix unitaires pratiqués.
- Supprimer l'obligation des trois devis pour constituer le dossier de subvention.
- Pourquoi les chantiers entrepris aujourd'hui ne présentent pas les mêmes solutions techniques ?
- Doit-on déclarer le début des travaux et attendre une approbation de la part de la DMS ? Surtout en cas de travaux non subventionnés.

# Premier aperçu des réactions du public

- Pourquoi ce PGP n'aborde que les problèmes de conservation et d'amélioration de confort des parties classées alors que des dizaines de logements ont besoin d'une rénovation profonde ? Ce n'est pas un vrai plan de gestion car sa portée est beaucoup trop partielle par rapport aux défis à relever.
- À quand un plan de gestion pour les sites ?
- Pourquoi n'aborde-t'on pas la problématique des égouts publics ?
- Quid du renouvellement des voiries et des alignements d'arbres ?
- Questions de détail:
  - pare-soleil sur les fenêtres de toit ;
  - installation de bornes de recharge pour véhicule électrique ;
  - placer son antenne parabolique;
- ...

# Plan de gestion patrimoniale des cités-jardins Le Logis et Floréal

