

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY
Directeur à la Direction des Monuments et des Sites – A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : courrier de la D.U. : 17/PFU/156928
N/Réf. : AVL/cc/WMB-2.20 /s. 385
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-jardin Le Logis. Placement de chaudières « ventouses » dans 255 maisons. Compléments d'information demandés.

Demande de permis unique

(Dossier traité par : V. PSACHOULIAS – D.U. / C. HONORE – D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 18 novembre 2005 sous référence, réceptionné le 24 novembre et suite à la demande de complément d'information de la CRMS du 15 décembre 2005, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 8 février 2006 concernant l'objet susmentionné.

Récapitulatif du dossier

La demande a été introduite à la DU le 16 juin 2004 et transmise à la DMS pour vérifier la complétude du dossier. Le 1^{er} juillet 2004, la DMS a répondu à la DU que le dossier était incomplet car il ne permettait pas d'évaluer l'impact des travaux sur les biens classés. En effet, le dossier ne documente ni la situation existante, ni l'emplacement exact des interventions. La DMS a aussi souligné qu'en application de l'AG du 05/11/2001 le dossier devait être soumis à l'avis conforme de la CRMS. Ce dossier (non complété) a été transmis par la DU à la CRMS seulement le 18 novembre 2005 et reçu par elle le 24 novembre. Le point a été porté à l'O.J. de la séance du 07.12.2005.

La CRMS n'a pu, à son tour, que constater le caractère incomplet du dossier. Elle le regrette d'autant plus que, le problème posé a fait l'objet, à partir de l'année 2002, de multiples réunions au cours desquelles une méthode de travail avait été définie de commun accord.

Pour rappel, une Interface « Logement social et patrimoine » a été mise sur pied conjointement par les Cabinets Hutchinson et Draps en 2002, où la CRMS était représentée par deux de ses membres. La question du renouvellement des chaudières de plusieurs dizaines de maisons de la cité Le Logis ayant été examiné à cette interface, la CRMS avait déjà stipulé que le placement de chaudières ventouses était pour elle une solution ultime, à retenir seulement lorsque toutes les autres solutions avaient été épuisées sans succès. En effet, le recours à ce type de matériel suppose, pour chaque appareil, le percement d'une prise et d'une évacuation d'air en façade. L'ensemble du logis étant classé pour les façades et toitures, et les façades arrière étant vues depuis le réseau de venelles qui constitue la particularité paysagère des cités-jardins, la CRMS a exprimé ses plus vives réserves quant au recours systématique à une telle solution. Elle avait donc demandé d'étudier de quelle manière les cheminées existantes pouvaient continuer à remplir leur fonction. Un examen au cas par cas ou, au moins, type de maison par type de maison, avait été demandé. La société coopérative Le Logis avait accepté cette méthode de travail comme l'indique le PV de l'Interface du 13 novembre

2002, rédigé par le Cabinet Hutchinson : « **Les sociétés confirment qu'elles ne veulent pas installer systématiquement des chaudières à ventouse mais demandent qu'après un examen au cas par cas, celles-ci puissent être placées en façade arrière exclusivement, lorsque le recours à d'autres solutions est impossible ou trop coûteux. (...) Il est décidé que les sociétés élaboreront le plus rapidement possible un certain nombre de dossiers significatifs des cas qui se présentent et que le groupe de travail se prononcera sur base de ces dossiers en vue d'élaborer une stratégie adaptée à chacun de ces cas type, qui seront présentés en une fois à la CRMS.** »

Cette procédure, qui prévoyait un avis de principe de la CRMS préalablement à la demande de travaux, n'a pas été mise en oeuvre.

La présente demande n'est pas accompagnée de plans de situation existante. Seules quelques copies à petite échelle de plans d'autorisation de bâtir datant des années 1920 illustrent certains types de maisons, en guise d'exemples. Aucune indication n'est donnée sur la situation construite des cheminées à l'origine, ni sur leur situation actuelle. Or, il importe d'en avoir une connaissance précise, car il a pu être constaté que certaines cheminées avaient été modifiées au fil du temps, ce qui a pu créer certains problèmes de tirage.

Les cas qui posent problème d'après l'AIB Vinçotte sur les 225 maisons.

A ces documents sommaires, la société coopérative Le Logis a joint les rapports effectués par l'AIB Vinçotte au printemps 1996 (il y a donc près de 10 ans) suite au contrôle des appareils de 114 maisons de la cité - dont une cinquantaine n'est pas concernée par la présente demande. Pour une soixantaine de cas sur ces 114 maisons (donc plus de 50% des immeubles), le contrôle effectué par l'AIB Vinçotte ne mentionnait pas de problèmes de refoulement de gaz brûlés dû à un défaut de tirage de cheminée.

Or, le principal argument invoqué par la société coopérative pour justifier le choix d'appareils ventouse est la faible hauteur de certaines cheminées. Etant donné que la cité bénéficie d'un statut particulier de patrimoine classé, et que le tirage des cheminées n'a pas constitué un problème depuis la construction, la CRMS demande de ne pas appliquer systématiquement la norme (débouché de la cheminée situé 1m au-dessus du plan de la toiture) lorsqu'aucun problème de tirage ou de refoulement n'est détecté.

Pour revenir aux cas à la fois concernés par la présente demande et contrôlés par l'AIB Vinçotte, on peut conclure des documents fournis (et établis en 1996) **qu'une trentaine de maisons environ cumulent des problèmes de refoulement de gaz brûlés au coupe tirage d'un appareil et un défaut de tirage d'une cheminée.** Dans une vingtaine de ces cas, le débouché de la cheminée se situe également dans une zone de surpression statique (toujours d'après les rapports de l'AIB Vinçotte).

La demande de permis :

Les documents accompagnant la demande de permis pour intervenir sur 225 maisons permettent de conclure qu'il y avait, en 1996, un problème pour une trentaine d'immeubles environ. Or, même pour ceux-ci, aucun document ne démontre :

- que le problème existe toujours aujourd'hui,
- que la seule intervention possible est le placement d'une chaudière ventouse.

Dans l'état actuel du dossier, et vu l'intérêt exceptionnel de l'ensemble classé tant pour les façades avant que pour les façades arrières, la nécessité de recourir systématiquement au placement d'appareils ventouses sur les 225 maisons n'est pas démontrée. En outre, la présente demande ne renseigne ni la liste exacte des maisons concernées, ni la localisation précise des interventions. Au contraire, le cahier des charges stipule (Note préliminaire, 5.) : « *la liste des maisons sera probablement modifiée lors de l'exécution des travaux* » et, pour le débouché des conduits en façade : « *position en façade suivant imposition du fabricant* » (Chapitre 75.10, p. 8/17). Ces deux clauses ne sont pas compatibles avec le statut des façades et toitures classées. Le cahier des charges ne stipule d'ailleurs pas que les biens concernés sont classés et aucune disposition n'est prise pour assurer un travail soigné. Aucun renvoi au plan de gestion n'est effectué pour le ragréage des crépis de façade (p. 8/17). Par contre, des photographies de conduits de chaudières (ou de chauffe-eau) ventouses déjà placés en infraction montrent que les travaux ont des conséquences dommageables sur le plan esthétique.

Demande de complément d'information (séance du 7.12.2005) :

La CRMS s'est adressé à la DMS pour obtenir un complément d'information sur la trentaine de cas problématiques relevés par l'AIB Vinçotte. Par courrier du 15 décembre, elle a demandé à la DMS de vérifier si ces maisons présentaient aujourd'hui encore des problèmes de tirage de cheminée et, dans l'affirmative, si ces problèmes pouvaient être résolus au moyen d'interventions ne nécessitant pas d'altérer les façades. Différentes pistes étaient suggérées avant de recourir à la solution des ventouses, parmi lesquelles :

- le placement dans le conduit de cheminée d'une « chaussette » en matière synthétique flexible, qui se gonfle et prend la dimension du conduit (en lieu et place du tubage métallique actuel),. Il est à noter que ce dispositif permet, en général, d'augmenter l'efficacité du tirage des cheminées. Il est d'ailleurs utilisé avec succès dans la cité-jardin Floréal qui est voisine et présente des types de maisons similaires.,
- le placement de mitrons sur les cheminées (voir situation d'origine),
- le rehaussement des cheminées,
- etc.

La DMS a rencontré la société coopérative Le Logis le 23.12.2005 pour examiner de quelle manière compléter le dossier. A la date du 08-02-2006, la CRMS n'a cependant pas reçu de documents complémentaires.

Avis conforme défavorable (séance du 08-02-2006) .

L'assemblée émet un avis conforme défavorable sur la demande de permis unique. Elle se prononce par vote et à l'unanimité.

L'avis conforme de la CRMS fait suite à :

- la demande de complément d'information formulée par la CRMS en sa séance du 07-12- 2005,
- la réunion du 14 décembre tenue entre la CRMS et la DMS
- la réunion du 23-12-2005 tenue entre la DMS et la Société coopérative
- la lettre adressée à la CRMS par la DMS le 7 février 2006, l'informant que Le Logis ne pourrait introduire un complément d'information dans le délai imparti (art 177 § 2 du Cobat)

Il se fonde sur les considérations suivantes :

- l'analyse du dossier montre que, pour la majorité des maisons sur lesquelles porte la demande, d'autres solutions sont possibles et souhaitables
- en l'absence de nouvelles données, rien n'indique que cette analyse soit infirmée ou que l'échantillon des cas documentés dans la présente demande (114 maisons) n'est pas représentatif de l'ensemble des maisons qui font l'objet de la demande de permis unique (225 maisons)
- dans une faible partie des cas (estimée sur base des données disponibles à environ 15%), le système à ventouse pourrait constituer le meilleur compromis entre les exigences du logement et la valeur patrimoniale, mais cette partie n'est pas spécifiable sur base des données disponibles dans la demande.

Enfin, dans le cas d'un patrimoine classé, la CRMS plaide pour l'utilisation rationnelle des particularités et des potentialités techniques de ces maisons, notamment de leurs cheminées qui participent de l'inertie de la construction et de l'économie d'énergie.

Par conséquent, la CRMS rend, par vote et à l'unanimité, un avis défavorable sur la demande de permis unique. Elle offre évidemment ses services à la DMS et au demandeur pour mener le projet à bonne fin.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président