

**Ministère de la Région de Bruxelles-  
Capitale**

**A.A.T.L. – D.M.S.**

**Monsieur P. CRAHAY**

**Directeur**

C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : JCD2328-0045-01-2009-258PR

N/Réf : AVL/KD/WMB-2.20/s.460

Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-jardin du Logis – Avenue des Archiducs, 22.  
Construction d'une cave sous une terrasse existante et travaux d'étanchéité.  
(Dossier traité par M. J.-Cl. Debroux) **Avis préalable****

Suite à votre courrier du 18 juin 2009, réceptionné le 9 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 août 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis préalable favorable sous réserve.

La maison se situe dans l'ensemble classé des cités-jardins Le Logis-Floréal. Il s'agit de deux maisons unifamiliales qui ont été regroupées : 22, avenue des Archiducs et 56, avenue du Geai. Une extension a ensuite été construite en 1955 par l'architecte Paul Rome qui occupait les lieux.

Suite à des problèmes de canalisations bouchées, le propriétaire souhaite revoir le réseau de son système d'égouttage et améliorer les conditions d'accès à la chambre de visite pour procéder au récurage manuel de ces conduites devenues vétustes. Le problème des canalisations bouchées est d'autant plus récurrent que la pente des tuyaux d'évacuation raccordés à l'égouttage public, situé dans l'avenue du Geai, est trop faible.

Pour y remédier, le projet prévoit le renouvellement du système d'égouttage de la maison ainsi que la construction d'une nouvelle cave pour faciliter l'accès et l'entretien régulier des conduites. Cette cave serait construite sous la terrasse actuelle (située à l'angle formé par le corps principal du bâtiment et l'extension arrière, revêtue de dalles de ciment gris 30x30).

L'autre problème auquel le propriétaire est confronté concerne des problèmes d'étanchéité qui persistent au pied de la façade arrière. Cette situation s'expliquerait par la configuration du terrain en pente d'où dévalent les eaux de pluie (depuis les maisons situées en amont, 24-26 avenue des Archiducs et 54, avenue du Geai).

Le projet prévoit la pose d'un drain périphérique et d'une membrane d'étanchéité en façade arrière et la restauration de l'enduit contre terre.

Le projet prévoit également le démontage de la citerne d'eau de pluie dont l'état n'a cependant pas été vérifié.

Bien que les solutions techniques proposées semblent cohérentes, la CRMS estime que le diagnostic actuel des désordres est incomplet et pourrait avoir une incidence sur les travaux projetés.

Les deux aspects suivants devraient être analysés au préalable :

- En effet, le dossier ne documente pas l'état des conduites de raccord au réseau d'égouttage public dans l'avenue du Geai. ***La CRMS estime, cependant, que ce raccord devrait être examiné préalablement pour s'assurer qu'il n'y ait pas de rupture de conduites dans la pente d'évacuation. Cette vérification devrait se faire par caméra pour atteindre l'extrémité des conduites. Si des dégâts devaient alors apparaître à cet endroit du réseau, la réparation des conduites devrait être envisagée.***
  
- En ce qui concerne le problème des infiltrations d'eau, et de l'humidité qui en découle, la CRMS s'étonne que l'état de la citerne n'ait pas été vérifié alors que ce type d'installation constitue une des causes les plus fréquentes d'infiltrations provoquant des problèmes d'humidité dans les caves. Elle s'interroge sur les conditions dans lesquelles la citerne aurait été entretenue. La citerne a-t-elle été entretenue par une firme agréée ? A quand remonte le dernier entretien ?  
***La CRMS demande d'en vérifier l'état. Si des fissures devaient apparaître une fois la citerne vidée et asséchée, il conviendrait de la réétanchéifier. Si néanmoins son état ne permettait plus de la réparer, son démontage pourrait alors être envisagé.***

Si les résultats de ces examens complémentaires devaient continuer à étayer les solutions avancées dans la demande, la CRMS pourrait alors souscrire au creusement d'une nouvelle cave pour permettre l'accès et l'entretien des conduites dans de meilleures conditions, sous réserve d'en réduire les dimensions au strict nécessaire.

***Par conséquent, la CRMS émet un avis préalable favorable sous réserve de vérifier préalablement l'état des conduites de raccord à l'égout public et celui de la citerne, et de revoir les dimensions de la cave, le cas échéant.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.