



BULLETIN D'INFORMATION

N°223 de mars 2024

Spécial Pompes à chaleur

Chères résidentes, Chers résidents,

Le sujet des pompes à chaleur a été abordé lors de nos Assemblées générales de 2022 et 2023. Il avait été précisé qu'au regard du règlement de l'AFUL1, l'installation de pompes à chaleur n'était pas autorisée au sein de notre résidence. Des réponses individuelles en ce sens ont également été apportées aux résidents qui avaient contacté le Comité syndical sur ce thème. Cependant, certains résidents continuent à poser des questions et certains veulent même installer une pompe à chaleur (PAC), quel qu'en soit le type (réversible ou non, air/air, air/eau...), sans en demander l'autorisation. Afin qu'aucun résident n'ignore ce qui a été évoqué en Assemblée générale, le Comité syndical a donc décidé de faire une communication générale destinée à l'ensemble des résidents.

Selon l'article 1 des statuts, *tous les propriétaires d'un lot (maison) situé dans l'Ensemble Immobilier « La Commanderie des Templiers 1 » sont obligatoirement et de plein droit, membres de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL 1), par le seul fait de leur acquisition. A ce titre, ils doivent respecter toutes les dispositions et obligations indiquées dans le Règlement et les Statuts de l'AFUL 1.*

L'AFUL 1 est représentée par un comité syndical. Selon l'article 2 des statuts, ***ce Comité syndical est chargé de faire respecter les règles prévues au règlement, afin de maintenir, entre autres, l'harmonie architecturale de la résidence, sa tranquillité et son entretien.***

Au regard de notre règlement et de notre classement en ensemble urbain remarquable, les pompes à chaleur présentent deux incompatibilités majeures liées à l'esthétisme et aux nuisances sonores.

Esthétisme

D'après l'article 9 du règlement, *« Il ne pourra être élevé de construction annexes quelconques (autres que le garage lorsqu'il est prévu) et les vérandas autorisées dans les conditions prévues à l'article DIX du règlement modifié), telles que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative ».*

L'article 10 précise que *« Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorque, canot, objet quelconque, etc..., sont rigoureusement interdits, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul le stationnement de voitures sera autorisé ».*



Les pompes à chaleur modifient l'aspect extérieur des maisons en raison de l'installation de l'unité extérieure généralement placée en façade des maisons. Elles sont assimilées à des constructions.

En conséquence, en vertu des dispositions précisées, elles sont interdites.

Nuisances sonores

Les pompes à chaleur fonctionnent avec un moteur situé dans l'unité extérieure. Cet ensemble comprend un ventilateur qui génère une gêne sonore. Selon le modèle de pompe à chaleur, ce bruit est plus ou moins important.

Selon les fabricants, le niveau sonore de cette unité est de 50 décibels en mode silencieux, quand elle ne fonctionne pas à plein rendement, et peut atteindre les 65 décibels à pleine puissance. Ce niveau sonore correspond à celui d'un aspirateur. Même à faible puissance -50db(A)-, le bruit généré reste fatigant en fonctionnement continu. De plus, les pompes à chaleur air-eau fonctionnent toute l'année pour la production d'eau chaude sanitaire et sont encore plus gênante en période estivale.

Les bruits occasionnés par les pompes à chaleur, lesquels rentrent dans la catégorie des « bruits d'activité », sont soumis à la réglementation des articles R1336-5 et suivants du Code de la santé publique et du décret 2006-199 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage. Les textes applicables prévoient notamment qu'« *aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* ».

A noter que si les bruits occasionnés par les pompes à chaleur chez les voisins sont supérieurs aux normes réglementaires prévus dans les textes cités ci-avant, des sanctions pénales sont applicables.

Afin de limiter les nuisances sonores et les troubles causés au voisinage, les entreprises recommandent une installation à au moins 20m de la façade voisine. Or, la distance entre les maisons jumelées de la résidence est au maximum d'environ 6m. La configuration des constructions et des lots ne permet pas d'avoir une distance de 20m entre l'unité extérieure de la pompe à chaleur et les fenêtres des maisons voisines.

En l'état et au vu de l'ensemble de ces éléments, le Comité syndical devant obligatoirement faire respecter les règles, notamment de tranquillité, à l'intérieur de la résidence, la pose d'une pompe à chaleur ne peut donc pas être autorisée.

Autorisation administrative

Par ailleurs, dans notre ensemble immobilier remarquable, l'installation d'une pompe à chaleur est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la mairie. Or, pour faire une demande en mairie, le Comité syndical doit être préalablement consulté pour avis.

Au regard de notre règlement, de l'obligation de respecter l'harmonie architecturale et la tranquillité de notre ensemble immobilier, la pose de pompes à chaleur, quel qu'en soient le type et la technologie, y compris le PAC réversibles (pour la climatisation), reste donc interdite.

Le Comité syndical