

DOSSIER N° 12831\_29

V/RF. :

N/REF. : 001

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean  
Département Infrastructure et Développement Urbain

Monsieur Carlo Obinu [cobinu@molenbeek.irisnet.be](mailto:cobinu@molenbeek.irisnet.be)

Concerne : Pôle polyvalent MCCS – rue Piers, 93-95-97 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean  
Avis sur la structure des bâtiments existants.

La zone envisagée pour le projet est constituée d'un ancien bâtiment type industriel en intérieur d'îlot comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, ainsi que trois maisons de type unifamiliales situées rue Piers.

L'avis donné ci-après est basé sur une simple visite visuelle des lieux réalisée en deux heures et ne constitue donc pas une expertise de stabilité.

Le bâtiment industriel est globalement en bon état pour la partie hors sol (photos 1 à 4). Par contre la structure du haut du sous-sol est en mauvais état (armatures des dalles et poutres apparentes et corrodées) et a déjà fait l'objet d'un étançonnement provisoire (photos 5 à 8).

Au premier étage, une structure en profilés en acier a été ajoutée à une date inconnue probablement pour recevoir des équipements liés à l'activité des lieux (photo 9 à 14).

Ce bâtiment pourrait éventuellement être conservé moyennant des travaux importants au haut du sous-sol, pour autant que les surcharges envisagées dans le projet soient compatibles avec la structure existante. Pour s'en assurer, il faudra réaliser une campagne complète de sondages de la structure (dimensions, ferrailage, qualité béton, des dalles, poutres et colonnes). Si cette campagne devait finalement aboutir à la conclusion de l'insuffisance de la structure existante pour le projet, il faudrait procéder à des renforcements, y compris probablement jusqu'aux fondations.

Les trois maisons situées rue Piers sont en très mauvais état, essentiellement au niveau de la façade arrière et de l'ensemble des planchers (photos 15 à 20). Même en bon état, les planchers seraient incompatibles avec des surcharges de locaux recevant du public. Le projet nécessiterait de plus la démolition des murs porteurs intérieurs et les concentrations des charges sur les façades et mitoyens dont les fondations sont plus que probablement insuffisantes pour ce faire. Nous recommandons la démolition de ces maisons.

Pour une utilisation précaire, l'usage des maisons est strictement à interdire. Pour le bâtiment industriel en intérieur d'îlot, elle peut être tolérée en limitant l'utilisation à 300 kg/m<sup>2</sup> (correspondant à une surcharge d'école pour laquelle le bâtiment a donné satisfaction jusqu'ici).

En ce qui concerne la réalisation de nouveaux sous-sols, nous attirons votre attention sur la mauvaise qualité du terrain et probablement la présence de la nappe phréatique à faible profondeur, sur base d'autres expériences dans le quartier. L'ensemble des maisons sont généralement fondées sur semelle directes avec des sous-sols semi enterrés. La réalisation de deux sous-sols n'est pas techniquement impossible, mais nécessiterait la réalisation par exemple de rideaux de pieux sécants avec probablement un cuvelage étanche. Il est impossible de garantir que cette exécution se fasse sans mouvement pour les maisons voisines souvent mal fondées. Il est possible également que les fondations des murs mitoyens empiètent sur la surface du projet. La réalisation d'un seul niveau de sous-sol semble plus raisonnable, surtout s'il est semi-enterré. Seuls des essais de sols et un relevé piézométrique pourront donner plus d'informations sur les implications de la réalisation de sous-sols.

Meilleures Salutations,  
Ir Gilles Smedts

