



Engineers and Consultants
for People and Nature

CITY MALL

EXPERTISE STABILITÉ

Immeuble sis rue du Marteau 23-25 à 4800 Verviers

NT-18.0318.01-FLE.doc



INDICES	DATES	MODIFICATIONS
-	05-04-2018	

Bureau d'Etudes LEMAIRE sa

Site de BRUXELLES
Bld du Souverain, 360 - B-1160 BRUXELLES
Tél. +32 2 343 83 00 Fax +32.(0)2 344 33 11

Site de LIEGE
Route du condroz, 404 - B-4031 LIEGE
Tél. +32 4 366 60 40 Fax +32 4 366 60 41

Site de NAMUR
Rue de la Pavée, 5 bte 3 - B-5101 NAMUR
Tél. +32 81 20 06 61 Fax +32 81 20 06 62

RPM Verviers TVA : BE 0473.079.688 FORTIS : 240-0838925-73 E-mail : info@belemaire.be www.belemaire.be

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DE L'ETUDE.....	3
1.1. CONTEXTE.....	3
1.2. OBJECTIFS.....	3
2. ETAT DES LIEUX.....	3
2.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES.....	3
2.2. ENUMERATION DES DEGRADATIONS CONSTATEES.....	3
3. RECOMMANDATIONS	4
4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	4

1. OBJET DE L'ETUDE

1.1. CONTEXTE

City Mall est propriétaire d'un immeuble situé rue du Marteau, 23-25 à 4800 Verviers. En la date du 20 mars 2018, un agent technique de la ville de Verviers s'est rendu sur place et a constaté que :

- Le bâtiment est inoccupé ;
- Les baies de fenêtre du rez-de-chaussée sont obturées ;
- Des éléments de façade sont tombés sur le domaine public ;
- L'état de l'immeuble a fortement évolué : présence de très nombreuses fissures aux linteaux, balcons et autres éléments en pierre.

Pour des raisons de sécurité, la ville de Verviers a placé un périmètre de sécurité au droit de l'immeuble et débordant sur le parking et la voirie de sortie de celui-ci.

Afin d'éviter d'éventuels futurs accidents, la ville de Verviers demande à City Mall de réaliser une expertise de la stabilité de l'immeuble et de définir les mesures conservatoires qu'il conviendrait de prendre.

1.2. OBJECTIFS

Cette expertise a pour objectif de déterminer les éventuelles mesures conservatoires qu'il convient de prendre afin de garantir la sécurité des citoyens circulant sur les trottoirs et voiries avoisinantes.

2. ETAT DES LIEUX

2.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES

Le bâtiment est situé à l'angle formée par la rue du Marteau et la place située à l'arrière de l'immeuble Solidaris. Il est composé d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 étages de logements.

La structure est constituée de murs porteurs en maçonneries de briques en terre cuite. Les façades sont recouvertes par un cimentage. Les linteaux des fenêtres et portes sont en bois.

2.2. ENUMERATION DES DEGRADATIONS CONSTATEES

Toiture

- Les chéneaux sont dégradés et présentent de nombreux défauts d'étanchéité ;
- Les tuyaux de descentes sont cassés en différents endroits ;
- Tous ces défauts ont pour conséquence que les façades sont régulièrement délavées par les eaux de pluie.

Façades

- Les façades sont régulièrement saturées en eau suite aux défauts d'étanchéité de la toiture et des tuyaux de descente ;
- Nombreuses fissures au droit des linteaux de portes et de fenêtres ;
- Nombreuses fissures au niveau du balcon d'angle et des balustrades ;
- Nombreux décollements du cimentage ;

- Quelques briques se sont détachées de la façade ce qui représente un danger pour la sécurité des citoyens se déplaçant à proximité du bâtiment ;
- Certains vitrages sont brisés. Ces défauts d'étanchéité rendent les planchers intérieurs en bois vulnérables.

3. RECOMMANDATIONS

Les chutes de briques récemment constatées sont la conséquence d'un manque d'étanchéité de la toiture et des tuyaux d'évacuation des eaux pluviales. En hiver, l'eau contenue dans la maçonnerie de façade gèle, gonfle et finit par faire éclater les briques en terre cuite. Celles-ci sont alors désolidarisées des murs de façade et finissent par tomber sur le chaussée.

Les fissures au droit des ouvertures de portes ou de fenêtres sont la conséquence de la dégradation des linteaux en bois.

Etant donné l'état de dégradation avancé du bâtiment, nous ne pouvons pas garantir la stabilité des éléments de façade.

Nous préconisons les actions suivantes :

1. Rénovation complète des toitures et des tuyaux d'évacuation des eaux pluviales ;
2. Remplacement des linteaux en bois par des linteaux en béton armé ;
3. Sondage des la façade au marteaux afin de désigner les zones dégradées ;
4. Remplacement des maçonneries désolidarisées par un nouveau parement ancré à la structure de la façade ;
5. Fermeture étanche de toutes les baies ;
6. Stabilisation par étançonnement du balcon d'angle et des balustrades.

Si ces travaux ne peuvent être réalisés par des raisons budgétaires, la seule manière de lever le périmètre de sécurité tout en garantissant la sécurité des citoyens est de procéder à la démolition de l'immeuble. Ces travaux devront être réalisés en veillant à garantir la stabilité du mur mitoyen.

4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 1 : Façade côté parking



Photo 2 : Angle du bâtiment

Plan de démolition issu du permis et repérage de l'immeuble « Disque d'Or » 23-25 rue du Marteau :

Les bâtiments à démolir sont représentés en hachuré gris.



Zoom sur les zones encadrées :



L'immeuble du « Disque d'Or » se situe donc bien dans le périmètre des bâtiments existants à démolir dans le cadre de la mise en œuvre du permis.

On relève par ailleurs que toute cette barre de maisons rue du Marteau est vouée à être démolie. Les façades s'inspirant du style des maisons de la rue du Marteau et qui seront reprises au niveau de l'entrée Est du centre commercial, côté place du Martyr sont en réalité une reconstruction à l'identique et avec un réaligement. Les raisons qui avaient conduit à une démolition / reconstruction sont

principalement les difficultés liées à la stabilité dans le cadre d'un maintien de l'existant, d'autant plus voué à être complétement imbriqué dans le centre commercial, ainsi qu'un nécessaire réalignement de ces façades pour respecter les orientations voulues pour le mall.

Plan masse du permis et zoom sur les façades intérieure/extérieure de l'entrée Est du centre commercial :



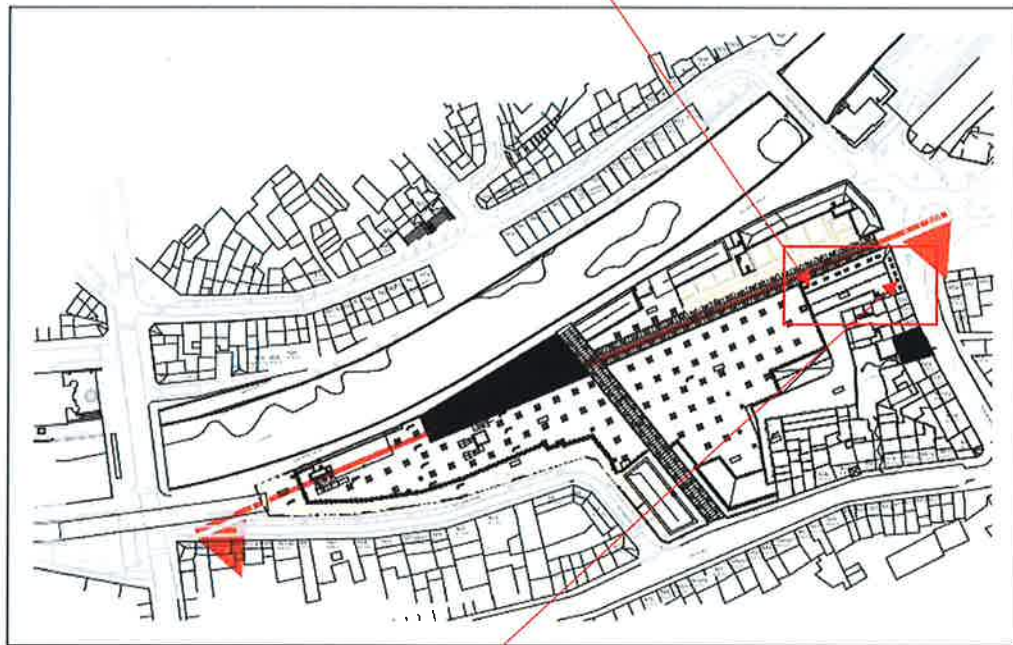
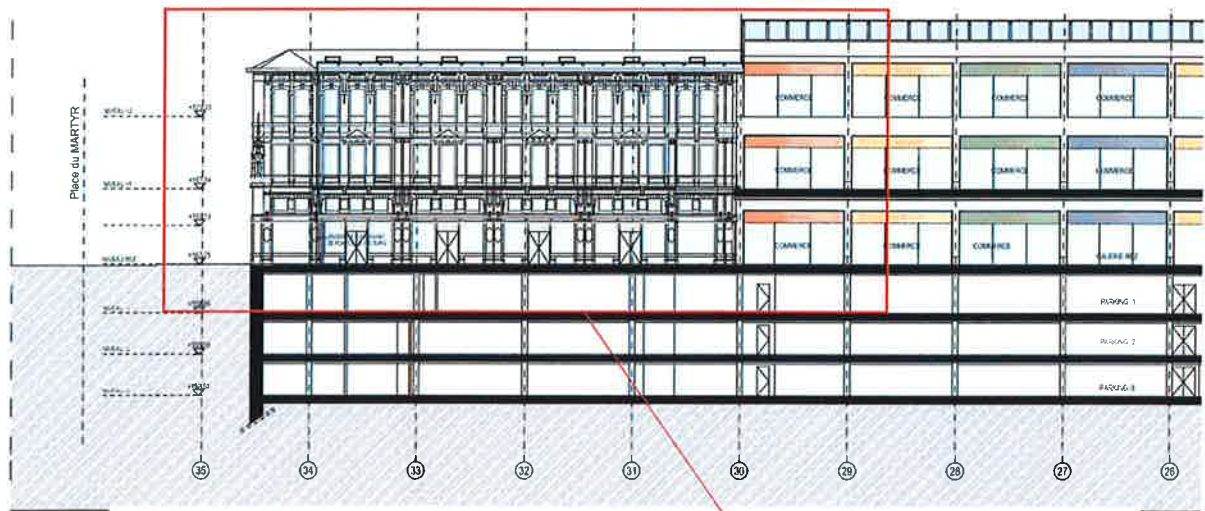
AU FIL DE L'EAU
CITY MALL
03/150

VER D05 G PLN 9 AMG 022 E - PLAN MASSE

14-08-2012



Façades reconstruites dans l'esprit des maisons existantes rue du Marteau :



Vue sur l'entrée Est, depuis la place du Martyr :





Photo 3 : Fissure au droit d'un linteau



Photo 4 : Décollement de briques



Photo 5 : Fissures au droit de linteaux de fenêtre

Fait à Liège le 05 avril 2018



Ir Frédéric LEMAIRE
Administrateur délégué