

Analyse des pathologies et mesures conservatoires

Date 4/10/2023

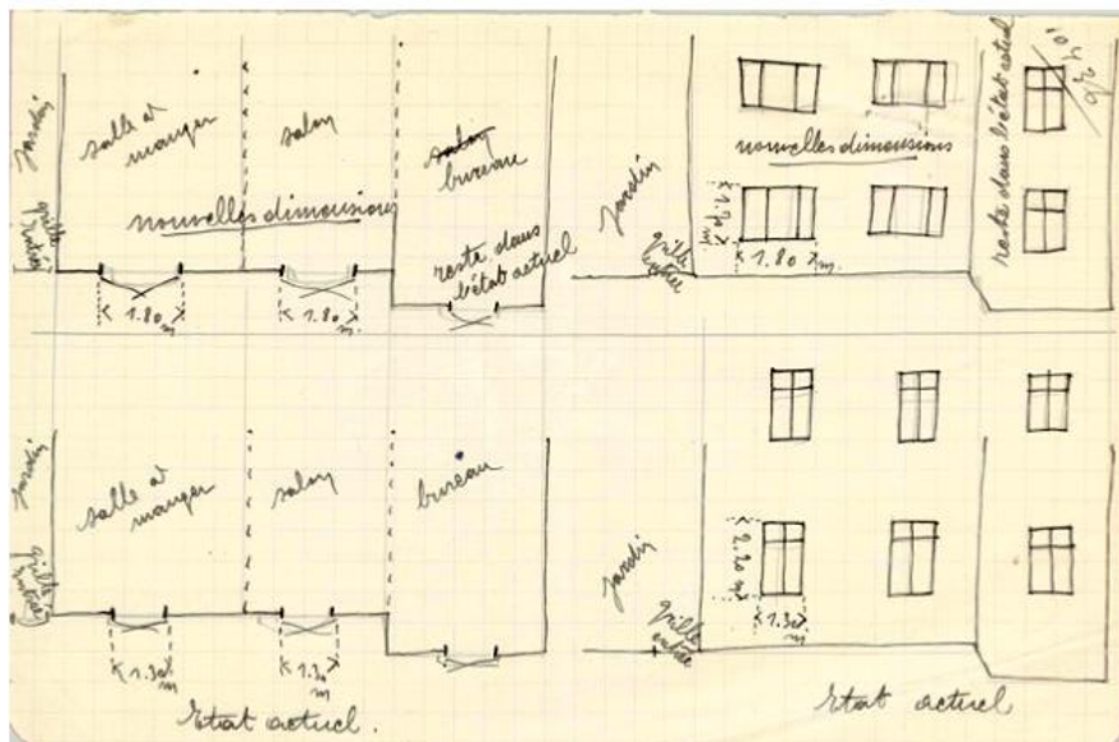
Etat sanitaire d'une maison unifamiliale et d'un garage

Rue des Trois Tilleuls 8/10 à 1170 Watermael-Boitsfort



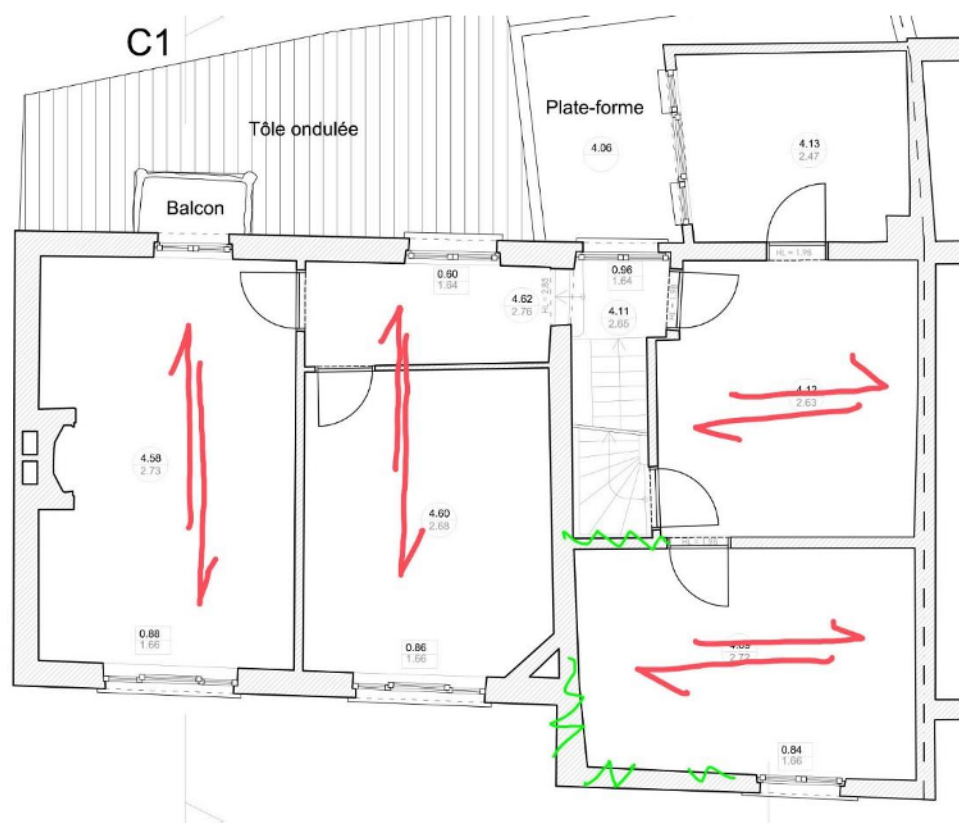
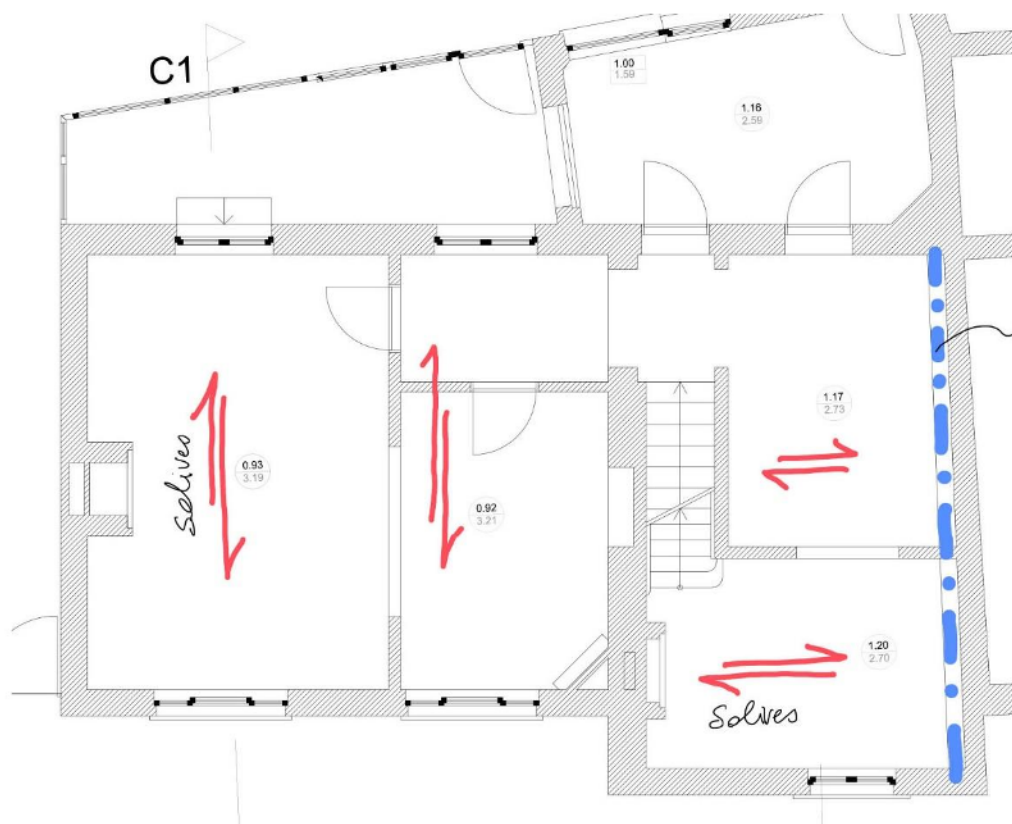
Analyse des documents

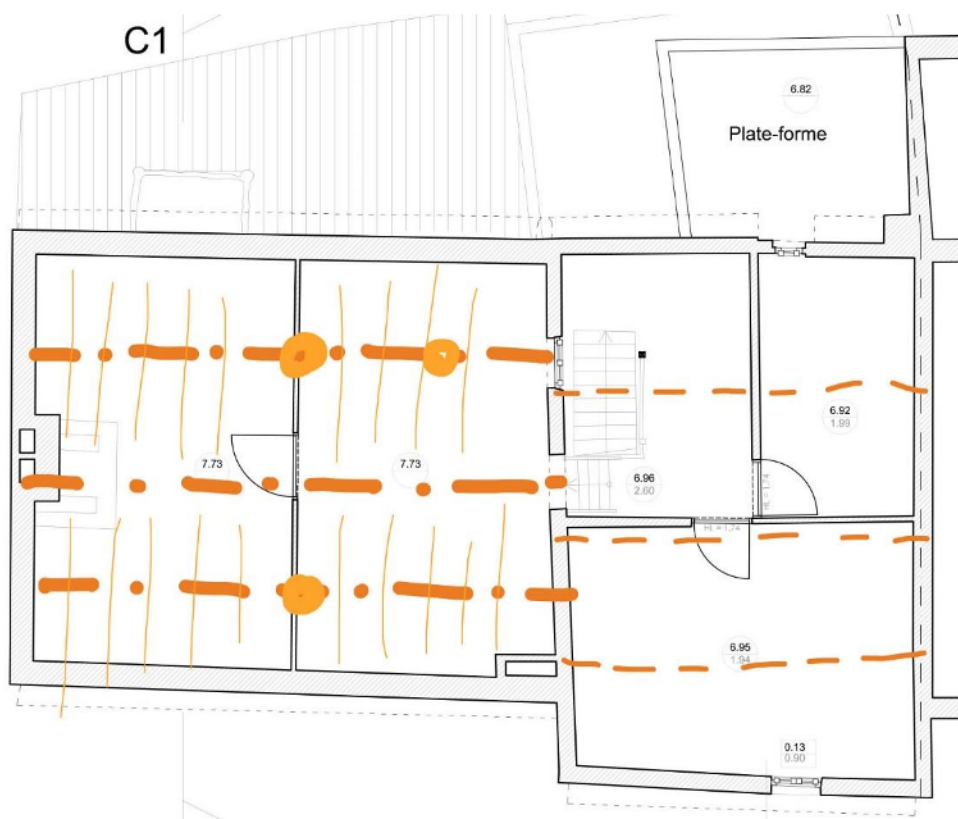
p.134 du livre « les abords de la rue de l'Hospice à Boitsfort – Genèse d'un noyau villageois » (Hisciwab, 2016), l'histoire de la maison n°10 rue des Trois Tilleuls est relatée. On apprend que la commune a accordé les travaux de consolidation en 1906 sauf pour la partie saillante car l'alignement de voirie doit absolument être respecté. Ce qui n'a apparemment pas été le cas. Les travaux de 1938 modifient les dimensions des fenêtres de la partie centrale.



Analyse visuelle

Constructivement, on peut diviser le bâtiment en trois parties. Il y a la partie le long mitoyen du n°12, la partie centrale et le garage.





La partie centrale.

Cette partie présente des qualités constructives et une cohérence d'aménagement. Il n'y a pas de cave. Au rez-de-chaussée, un petit couloir permet l'accès à deux grandes pièces rectangulaires équipées de cheminées. La structure du plancher est composée de solives portant de façade avant à façade arrière et respecte les habitudes constructives historiques. Une verrière a été accolée côté jardin. La cloison séparative du couloir n'est pas structurelle (même si elle supporte partiellement une panne de toiture).



On retrouve le même principe de portance à l'étage. Cependant, l'économie réalisée lors du dimensionnement des planchers les rendent très souples et hors des standards actuels.

Un balcon en ciment d'imitation végétal est en mauvais état.



La charpente de toiture composée de pannes ventrières ne pose pas sur une ferme mais sur des tréteaux placés contre la cloison maçonnée séparative. Une béquille supporte la panne ventrière en façade arrière. Elle est posée sur les solives de plancher et supportée par la cloison aux étages inférieurs. L'ensemble est vétuste et fortement déformé.



La partie le long du mitoyen n°12

Cette partie est en saillance sur le trottoir. La cave est légèrement humide. Le plancher du rez-de-chaussée est constitué de solives en bois et le linteau de façade est également en bois. Le bois et l'humidité ne font pas une combinaison idéale car il entraîne l'apparition de champignons et d'insectes lignivores.



Au rez-de-chaussée, on découvre un sens de portée parallèle à la chaussée, donc vers le mitoyen. Ce qui n'est pas conforme à la législation. Une poutre reprend le solivage. Elle est sous dimensionnée et a dû être soutenue localement dans le mitoyen.



A l'étage, on observe de nombreuses fissures dans les maçonneries de façade (d'épaisseur trop faible), intérieure et mitoyenne à la partie centrale. Dans la cage d'escalier, on voit un appareillage partiel avec la partie centrale. Une fenêtre donne dans la cage d'escalier et s'ouvre devant le plancher du grenier. Il est difficile de bien comprendre la chronologie constructive mais je pense que cette partie est postérieure à la partie centrale et il est évident qu'il ne s'agit pas des mêmes constructeurs. En effet, les règles de l'art ne sont pas respectées et, outre la vétusté, la qualité constructive n'est pas satisfaisante.



La construction générale des annexes présente des incohérences structurelles.

Conclusion

Peu d'éléments semblent rassembler les critères rationnels suffisants pour être conservés. On doit, selon notre avis, démolir la partie le long du mitoyen du n°12, les annexes dont la verrière ainsi que le garage. Pour la partie centrale, il faut démonter la couverture, la charpente et les solives de plancher. Seules les maçonneries de cette partie présentent des caractéristiques mécaniques acceptables mais la façade a déjà été fortement modifiée. Un projet de transformation implique inévitablement d'augmenter les charges sur les fondations existantes pour être conforme aux normes constructives actuelles. Dès lors, elles ne seront probablement plus suffisantes.

