

Villa des Roses

220, avenue de l'Hippodrome
LAMBERSART

Etude technique



Date de construction

Villa de la fin du XIX^e siècle du style art nouveau, bâtie dans un parc de taille moyenne (800m²).

Cette maison de maître est construite en briques.

Elle est coiffée d'un toit en ardoises et d'une toiture-terrasse en zinc.

Vers les années 1930, 2 pièces supplémentaires sont construites de part et d'autre de la salle de séjour, l'une en façade avant, l'autre en façade arrière.

Ces travaux permettent l'agrandissement du sous-sol.

Voie de desserte - accès

On pénètre dans la propriété par un portail installé en limite de propriété sise 220, avenue de l'Hippodrome.

Une allée et ensuite le jardin engazonné permettent d'accéder à l'entrée principale et au sous-sol de la villa.

Jardin et clôtures

Le jardin est arboré et comporte une petite pièce d'eau en fond de jardin.

La clôture côté rue comporte un portail métallique sans intérêt architectural et un ensemble de grilles en fer forgé peint en noir posé sur un mur bahut en briques cimentées (aspect général moyen).

Le terrain est délimité par rapport aux propriétés mitoyennes par des clôtures de styles divers (plaques bétons et maçonneries de briques).

Niveau terrain naturel - Sous-sol - Rez-de-chaussée

Le terrain naturel est au même niveau que l'avenue de L'Hippodrome. On l'appellera niveau zéro

On accède au sous-sol par une rampe en béton (niveau du sous-sol : - 0.85m par rapport au niveau 0)

Pour accéder au rez-de-chaussée, il faut emprunter un escalier comportant 9 marches (niveau du RDC : + 1.42m par rapport au niveau 0)

Une entrée de service située en pignon gauche permet d'accéder au demi-niveau inférieur (niveau 0).

Un escalier donnant sur le jardin arrière permet d'accéder à la véranda.

Description du bâtiment

Cette habitation comporte 6 niveaux :

- Sous-sol semi-enterré composé de 4 pièces (un garage-chaufferie-local rangement, un local de rangement, une buanderie, un cellier).
Les plafonds sont en voûtains de briques en plus ou moins bon état (joints dégradés à rejointoyer, fissuration).
Le plafond de l'extension arrière est en béton (dalle de la véranda).
Les sols sont constitués de carrelages en ciment, de briques ou dalle béton.
Le sous-sol de la villa comporte des différences de niveau entre les pièces suivantes : garage, chaufferie et local rangement.
- Demi-niveau situé au niveau du terrain naturel.
Celui-ci comporte une entrée de service qui permet d'accéder à un hall d'entrée (palier de la cage d'escalier menant au sous-sol et au rez-de-chaussée).
Dans ce hall, on accède également au sanitaire (WC).

- Rez-de-chaussée composé de 7 pièces : un hall d'entrée, une pièce de lecture, un petit salon, une salle de séjour, une véranda (verrière), une cuisine, un petit hall - cage d'escalier desservant tous les étages.
- 1^{er} Etage composé de 3 pièces : une chambre, un bureau, une salle de bains avec WC.
Pièces situées au-dessus des 3 pièces du rez-de-chaussée de la construction d'origine.
- 2^e étage composé de 3 pièces : 2 chambres dont l'une permet l'accès aux combles par un escalier de meunier et une salle de bains.
- Combles partiellement aménagés non isolés d'une hauteur de 1m71 composé de : 2 locaux de rangement.
Depuis les combles, on accède à une petite terrasse carrelée (8m²).

Surfaces habitables

- Sous-sol :	94 m ²
- RDC :	95m ²
- 1er étage :	63m ²
- 2e étage :	53m ²
- Combles :	31m ²

Soit environ 305 m² non compris les combles

Etat général de la construction et des annexes

1 - Portail, clôtures et espaces verts

Clôture et portail avenue de l'Hippodrome

Le portail et les grilles de clôture sont vétustes.

Il y a lieu de prévoir la remise en état ou le remplacement du portail et la mise en peinture des grilles posées sur le mur bahut.

Le mur bahut en briques cimentées demande quelques petites réparations et un nettoyage.

Clôtures en périphérie du jardin

Les clôtures constituées de panneaux béton posés sur un mur bahut en briques ou d'un mur en briques sont anciennes et dégradées.

Espaces verts et végétaux

La parcelle est arborée.

La végétation est dense.

Il y a aura lieu d'entretenir les espaces verts, de tailler les végétaux et d'effectuer un élagage des arbres.

2 - Toitures

- Les toitures principales sont composées d'ardoises posées sur voliges et charpente bois.

Ces ouvrages sont en bon état.

Une vérification de l'ensemble est à prévoir pour la réalisation de petits travaux de réparations (ex : ardoises à remplacer).

Une vérification de la charpente et son traitement sont souhaitables.

- La toiture-terrasse en zinc située au-dessus de l'extension avant est en bon état.
Une vérification de l'ensemble est à prévoir pour la réalisation de petits travaux de réparations (vérification des couvre-joints en zinc, de l'étanchéité des clous calotins....).
- La toiture-terrasse en zinc située au-dessus des combles est plus ancienne et plus dégradée.
Une fuite d'eau de pluie est visible en combles.
On constate que le zinc est vétuste.
On remarque des affaissements, des réparations diverses et de nombreux clous calotins défectueux sur les couvre-joints qui ne garantissent pas une parfaite étanchéité de la toiture-terrasse.
Il y a lieu de prévoir la réfection de cette toiture.
Les chéneaux en zinc semblent en bon état.
Les descentes d'eaux pluviales sont vétustes (on constate des infiltrations d'eau dans les murs).
La toiture de la salle de bains du 1^{er} étage est en plaques ondulées.
Elle semble ancienne et en mauvais état.
La toiture de la véranda est composée d'une verrière.

3- Maçonneries de façade

On distingue des parties de maçonnerie de briques très dégradées.
(Joints très dégradés, présence de fissures dans la maçonnerie, maçonneries encrassées et verdies).
Les briques demandent un nettoyage et les joints un rejointoiement.
Les briques vernissées composant les linteaux du rez-de-chaussée ont été mises en peinture.
La peinture s'écaille.

4- Boiseries extérieures - Vitraux

Les boiseries sont vétustes.
Elles présentent des fissurations, des affaissements (problème d'ouverture et fermeture).
L'ouverture de certaines portes-fenêtres, ou certains châssis est impossible.
Certains systèmes de fermeture sont cassés.

Les boiseries ont été repeintes il y a quelques années.
La peinture a été appliquée sur une ancienne peinture très dégradée.
Les peintures des boiseries en partie haute du bâtiment semblent plus dégradées.
Elles n'ont pas dû être refaites (châssis, bois des chéneaux etc...).

Certaines menuiseries sont équipées de volets roulants qui ne fonctionnent plus.
Des survitrages équipent certains châssis en façade avant.

En général, les vitraux sont en bon état.
Le vitrail central en partie haute de l'ensemble menuisé de la véranda est bombé.

5- Boiseries intérieures

Les boiseries intérieures sont anciennes.
Elles sont en plus ou moins bon état suivant les pièces et les étages.

6- Décoration intérieure

La décoration est raffinée mais défraîchie.
En général, les pièces sont tapissées et les boiseries sont peintes (RDC, 1er étage et 2e étage).
On remarque des papiers métallisés ou composés de feuilles d'arbres.

Les plafonds sont généralement tapissés.

Au second étage, un lambris a été posé en plafond dans la chambre 1 et la cage d'escalier.

Le plafond en lambris de la chambre 1 est bombé.

Les murs en briques du sous-sol sont peints.

Des faïences ont été posées dans les principales pièces d'eau (cuisine, salle de bains, buanderie) ainsi que sur les murs de la chaufferie.

7- Revêtements de sol

Certaines pièces en rez-de-chaussée et au sous-sol sont carrelées au sol (carrelage ancien en ciment).

Le sol de la salle de lecture, de la salle de séjour et de la véranda est en parquet bois.

Aux étages, on remarque un parquet bois parfois recouvert d'une moquette (chambres).

Les marches de l'escalier bois sont moquettées.

8- Installations électriques

Les installations électriques sont très anciennes et non conformes.

Les tableaux électriques sont équipés de fusibles en porcelaine.

Les câbles passent sous moulures bois ou tubes métalliques.

On remarque des dominos non protégés, des boîtes de dérivation ouvertes, des interrupteurs défectueux.

9- Installation de chauffage et production d'eau chaude

Les installations de chauffage et de production d'eau chaude sont vétustes.

Les équipements sanitaires (lavabos, éviers, WC, baignoires) sont en bon état