

DOSSIER
0899-01 Maison Wiertz

SOUS-DOSSIER
—

PHASE
Etudes préliminaires

DATE
08/05/2019

Maison Wiertz

Annexe 4: Tableau du degré de valeur des ouvrages

Kartuizersstraat 17 Rue des
Chartreux — 1000 Brussels

+32 2 776 82 00
info@origin.eu
www.origin.eu

ARCHITECTURE
& ENGINEERING

origin

Tableau du degré de valeur des ouvrages

Le terme de valeur patrimoniale renvoie en général à deux significations distinctes.

D'une part, on l'utilise pour désigner les différentes raisons pour lesquelles nous attribuons un intérêt patrimonial au bien en général.

D'autre part, on utilise ce même terme pour indiquer le degré d'importance de chaque composante matérielle du bâtiment (chaque ouvrage: murs, planchers, charpentes, menuiseries, finitions extérieures, intérieures, ...).

L'énoncé des valeurs (chapitre 2) correspond à la première signification. Cet exercice nous a permis de définir une philosophie globale.

Toutefois, afin de pouvoir concrétiser précisément les options d'interventions lors de projets futurs (quelles composantes conserver? quelles composantes renouveler ou éliminer? où intégrer de nouvelles installations nécessaires à une réaffectation? etc.) un autre exercice peut s'avérer être un bon support à la prise de décisions: l'évaluation du degré de valeur des ouvrages (deuxième signification). C'est l'objet de la présente annexe.

Pour définir le degré de valeur des ouvrages, nous nous sommes basés sur 3 critères:

- L'ancienneté/l'authenticité: s'agit-il d'un élément remontant à l'état de référence retenu / s'y intégrant ou s'agit-il d'une adjonction / d'une modification plus récente (ex. revêtement de sol en vinyl, faux-plafond)?
- La classe de finition: s'agit-il d'un élément de décor raffiné (ex. parquet en chêne aux motifs particuliers, plafond mouluré) ou plutôt d'un élément basique (ex. simple plancher en sapin, simple chaulage)?
- L'état de conservation: l'ouvrage est-il en bon état ou est-il altéré?

Les gradations retenues pour ces critères sont les suivantes:

- L'ancienneté/l'authenticité: ■: état de référence (ou élément s'y intégrant); ■: adjonction;
- La classe de finition: r: raffiné; s: simple; b: basique; B: très basique;
- L'état de conservation: +: état satisfaisant; ±: élément altéré restaurable; -: élément altéré non-restaurable.

Le degré de valeur de chaque ouvrage résulte de la superposition de la gradation de chacun de ces critères:

- 1: degré de valeur positif = élément d'origine (1+: raffiné; 1: simple; 1-: basique), en bon état ou restaurable;
- 2: degré de valeur neutre = ajout ou élément d'origine très basique, en bon état ou restaurable;
- 3: degré de valeur négatif = ajout ou élément d'origine très basique, non-restaurable.

	ancienneté/authenticité classe de finition	état de conservation	degré de valeur
STRUCTURES			
(21) Parois			
Parois en maçonnerie de briques	b	+	1-
(23) Planchers			
Voûte en maçonnerie de briques (Loc. -12c)	b	+	1-
Gîtage simple en bois de conifère (Ailleurs)	b	±	1-
(27) Charpentes			
Idem planchers: gîtage simple en bois de conifère	b	±	1-

FERMETURES ET PARACHEVEMENTS EXTERIEURS					
(31) Menuiseries extérieures (parois)					
Menuiseries en bois, peint, à double frappe, munies de double vitrage; ouvrants en applique, paumelles	(Niv. 0, +1, +2: fenêtres et portes; Pavillon)		+		2
+ Volets en bois, peint, à panneaux	(Loc. 03a, 03b)	s	+		1
+ Garde-corps en acier	(Niv. +1)		+		2
Menuiseries en PVC	(Niv. +3: fenêtres et portes)		+		2
(37) Menuiseries extérieures (toitures)					
Lanterneau en polycarbonate	(Loc. 22a)		-		3
(41) Parachèvements extérieurs de parois					
Enduit au ciment, tinté, simulant blocs de pierre			+		2
Seuils en pierre bleue		s	+		1
(47) Couvertures de toitures					
Couverture en tôle nervurée métallique	(Niv. +2)		+		2
Etanchéité bitumineuse (ou similaire)	(Niv. +3)		-		3
Bardage côté toiture: feuille métallique	(Accrotères)		+		2
Couvre-murs: capots en zinc					
FERMETURES ET PARACHEVEMENTS INTERIEURS					
(32) Menuiseries intérieures					
Portes simples (ou doubles uniquement entre hall et les salons du rez) en bois, à panneaux; charnières type briquets, poignées en laiton; composition et quincaillerie partout identique		s	+		1
+ Panneau supérieur pourvu de vitrage	(Portes entre paliers et loc. 12b, 22b)	s	+		1
Portes coupe-feu	(Portes vers musée et vers chaufferie)		+		
(34) Escaliers					
Escalier en bois de chêne (?), vernis	(Escalier principal)	s	±		1
Escalier en colimaçon en bois, peint	(Escalier vers grenier)	b	±		2
Marches en bois de conifère, vernies	(Escalier vers cave)		+		2
(42) Parachèvements intérieurs de parois					
Enduit à la chaux, peint	(Niv. 0, +1, +2)	b	±		1-
+ Moulure simple sous plafond: bois, peint	(Salons niv. +1, +2)	s	+		1
+ Crédence: carrelage carré grès cérame émaillé blanc cassé uni (format≠sol)	(Sanitaires)		-		3
En partie enduit à la chaux et papier peint; en partie chaulage; en partie sans finitions (parois légères en bois)	(Grenier)	B	-		3
Enduit à la chaux, peint	(Caves, côté Sciences Naturelles)	r	+		1+
+ Crédence: carrelage rectangulaire biseauté grès cérame émaillé blanc; carreau supérieur et plinthe: moulurée, de couleur					
Chaulage	(Caves, côté jardin)	B	+		2
(43) Revêtements de sols					
Mosaïque gris clair, appareil en écailles; bordure avec motifs géométriques ocre et noir	(Hall niv. 0)	r	+		1+

Parquet en chêne, bâtons rompus; sans bordure (sens de pose différente dans les 2 locaux)	(Salons niv. 0)		+	2
Parquet en chêne, à l'anglaise en coupe de pierre, avec alternance de carrés; sans bordure	(Salons et paliers niv. +1, +2; Loc. 23b, 23c)	r	+	1+
Vinyl (parquet en dessous?)	(Loc. 12b, 13c, 22b)		-	3
Carrelage carré grès cérame jaune nuage; bordure brun-rouge unie	(Sanitaires: loc. 03b)		-	3
Carrelage carré grès cérame damier jaune nuage et gris nuage; plinthe à gorge	(Sanitaires: loc. 13c)		-	3
Plancher en bois de conifère	(Grenier)	B	+	2
Carrelage ciment bicolore; carreaux octogonaux et cabochons; bordure à losanges	(Caves, côté Sciences Naturelles)	r	+	1+
Briques	(Caves, côté jardin)	B	+	2
(45) Plafonds				
Enduit à la chaux sur lattis, peint	(Niv. 0, +1, +2)	b	±	1-
+ Simple gorge	(Loc. 01)	s	+	1-
+ Plafond suspendu à dalles	(Loc. 11,12a,13a, 23a)		-	3
Pas de finition	(Grenier)	B	+	2
Chaulage	(Caves, local avec voûte)	B	+	2
Enduit à la chaux sur lattis, peint	(Caves, ailleurs)	B	+	2
(EL) Techniques: électricité				
Electricité apparente		NA	NA	NA
(FL) Techniques: fluides				
Manteaux de cheminée à parement de marbre en plaques (divers types)	(Salons)	s	+	1
Radiateur à panneaux (divers types) et quelques radiateurs à colonnes (divers types); positions ad hoc		NA	NA	NA