

## 1.1 LES ÉTAPES D'UN PROJET DE MISE EN VALEUR

Mettre en valeur une maison patrimoniale est un exercice qui demande une planification rigoureuse afin de préserver l'authenticité du bâtiment ou de rétablir certaines composantes perdues au fil des années. Les étapes suivantes, regroupées dans une phase de connaissance préalable et dans une phase de planification minutieuse, devraient toujours être réalisées avant l'exécution des travaux. La réalisation de ces étapes est le meilleur gage pour un projet de qualité.

### CONNAÎTRE AVANT D'INTERVENIR

Avant toute intervention sur un bâtiment patrimonial, il convient d'avoir en main un maximum d'informations sur son histoire, ses éléments architecturaux, le courant stylistique auquel il appartient, son état physique. Cela permettra de faire de meilleurs choix dans la planification des travaux à effectuer.

- Rechercher et rassembler un maximum de documents historiques (titres de propriétés, photos anciennes, témoignages d'anciens propriétaires ou de voisins) afin d'établir la période de construction de la maison et de comprendre son évolution à travers le temps. Il s'agit d'un travail d'enquête pour approfondir la connaissance du bâtiment.
- S'informer auprès de la municipalité pour obtenir des informations sur la réglementation applicable ainsi que pour obtenir, s'il y a lieu, la fiche d'inventaire du bâtiment ainsi que des extraits du coffre à outils contenant un répertoire des ressources humaines et des fournisseurs spécialisés en patrimoine, un répertoire des publications et sites Internet sur le sujet, un répertoire des courants et styles architecturaux, une liste des matériaux traditionnels et compatibles, des exemples de restauration remarquables.
- Déterminer à quel courant stylistique appartient le bâtiment ou auquel il s'approche le plus. Identifier également les caractéristiques architecturales d'intérêt et les matériaux anciens dans le but de les conserver, de les mettre en valeur ou de les rétablir.
- Dans le cas d'une maison ayant subi plusieurs interventions par le passé, identifier les composantes d'origine du bâtiment en analysant des photos anciennes ou en sondant, par exemple, ce qui se cache sous les revêtements modernes. L'observation de maisons semblables bien conservées dans le voisinage ou dans la région peut aussi nous renseigner sur l'aspect d'origine.
- Effectuer un relevé photographique complet de la maison dans son état actuel et dessiner, idéalement, les plans de la maison à l'échelle en relevant en détail les dimensions de chaque élément. Faire appel à un architecte ou un dessinateur au besoin.
- Réaliser un bilan de santé de la maison, élément par élément, afin de déterminer quels sont les éléments à réparer ou à remplacer et quels sont les éléments qui sont encore en bon état qui ne demandent qu'à être entretenus convenablement. Identifier les causes de détérioration (infiltrations d'eau, gouttières abîmées, fin de vie utile d'un matériau) et identifier les réparations urgentes à effectuer.

## PLANIFIER LES TRAVAUX AVEC SOIN

Compte tenu des besoins, du budget disponible, des interventions d'urgence ou d'entretien à effectuer, les travaux sur une résidence doivent être planifiés avec soin, d'autant plus si on désire respecter et mettre en valeur son intérêt patrimonial.

- S'adjoindre des ressources professionnelles qui sauront donner de bons conseils dans la planification et l'exécution des travaux. Architectes, entrepreneurs, artisans, idéalement spécialisés dans les bâtiments patrimoniaux, sont des atouts pour un travail bien fait qui respecte le caractère patrimonial de la résidence. L'apport de bons professionnels s'avère un investissement avantageux à moyen et long termes. En effet, les spécialistes de l'architecture et de l'aménagement aideront à choisir des matériaux et des éléments de qualité qui auront une durée de vie appréciable et l'emploi d'artisans expérimentés permettra la réparation, la restauration ou la réfection de composantes anciennes qui ne sont pas sur le marché.
- Planifier les différents travaux par étapes, étalés sur plusieurs années s'il le faut. Toujours débiter par les interventions les plus lourdes (fondations, agrandissement, isolation, changements de fenêtres) ou les plus urgentes. Les travaux de finition (*revêtements, ornementation, peinture*) devraient toujours être planifiés en dernier. Intervenir sur une maison ancienne nécessite une planification à long terme et un plan d'entretien afin de conserver les composantes architecturales le plus longtemps possible.
- Mettre en plan (*dessiner*) le projet de restauration ou de mise en valeur, ce qui permet de visualiser « virtuellement » le résultat et de mieux planifier le respect du budget.
- Obtenir un permis de construction de la municipalité avant de débiter les travaux et de commander les matériaux et éléments architecturaux. Pour ce faire, fournir un maximum d'informations graphiques (*plans de l'état actuel et du projet, photographies, détails, échantillons de matériaux*) ainsi qu'une description détaillée des interventions à réaliser. L'obtention d'un permis n'est pas qu'une simple formalité administrative. Le demande permet à la municipalité de vérifier la conformité des travaux et, dans le cas de bâtiments anciens, d'évaluer si les interventions sont compatibles avec sa valeur patrimoniale. Des recommandations ou des exigences pourraient être émises en ce qui concerne le modèle de fenêtres choisi ou le type de revêtement à privilégier. C'est pourquoi il est important d'attendre cette autorisation. S'informer à l'avance des exigences à cet égard peut éviter des délais et de mauvaises surprises.

### RÉFÉRENCES

**BOLDUC**, André (idée originale) et Marie DUMAIS (textes). *L'art de restaurer une maison ancienne*. Trois-Pistoles : Éditions Trois-Pistoles. 2008, 269 p.

**LAFRAMBOISE**, Yves. *Restaurer une maison traditionnelle au Québec : 50 solutions pratiques*. Montréal : Éditions de l'Homme, 2008, 277 p.

## 1.2 CARNET DE SANTÉ POUR MAISON

DATE DU BILAN : \_\_\_\_\_

Pour obtenir de l'aide, communiquez avec la division de l'urbanisme de votre municipalité

### 1. IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

1.1 NOM DE LA MAISON : \_\_\_\_\_

1.2 LOCALISATION

Adresse : \_\_\_\_\_

Municipalité : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

GPS : \_\_\_\_\_ Latitude : \_\_\_\_\_ Longitude : \_\_\_\_\_ Précision : \_\_\_\_\_ Altitude : \_\_\_\_\_

1.3 CADASTRE

Numéro de lot : \_\_\_\_\_

Nom du cadastre : \_\_\_\_\_

Division d'enregistrement : \_\_\_\_\_

No. Matricule : \_\_\_\_\_

1.4 ÉVALUATION MUNICIPALE

Bâtiment : \_\_\_\_\_ Terrain : \_\_\_\_\_

L'ensemble : \_\_\_\_\_ Taxes : \_\_\_\_\_

1.5 STATUT LÉGAL

Classé  Reconnu

Année / mois / jour : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_

### 2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

2.1 NOM DU PROPRIÉTAIRE : \_\_\_\_\_

2.2 DATE D'ACQUISITION : \_\_\_\_\_

2.3 OCCUPANT

OUI

NON

2.4 ADRESSE DE CORRESPONDANCE

Adresse : \_\_\_\_\_

Municipalité : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

### 3. RENSEIGNEMENTS CONNUS

3.1 DATE DE CONSTRUCTION : \_\_\_\_\_

3.2 CONCEPTEUR : \_\_\_\_\_

3.3 FONCTION ORIGINALE : \_\_\_\_\_

3.4 EMPLACEMENT ORIGINAL (MÊME QU'ACTUEL)                      OUI                       NON

3.5 STYLE ARCHITECTURAL : \_\_\_\_\_

3.6 HISTORIQUE ABRÉGÉ : \_\_\_\_\_

3.7 TRANSFORMATION DU BÂTIMENT : \_\_\_\_\_

Année : \_\_\_\_\_

### 4. DESCRIPTION ET ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

4.1 ÉTAT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE

**Général**    MAUVAIS     PASSABLE     BON     EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Abords et environnements**                      MAUVAIS     PASSABLE     BON     EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Élément(s) nuisible(s)** : \_\_\_\_\_

**Élément(s) favorable(s)** : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Élément(s) à mettre en valeur** : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 4.2 ÉTAT DÉTAILLÉ DE L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

**Fondations** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Façade principale** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Mur latéral gauche** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Mur latéral droit** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Mur arrière** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Toiture** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Cheminée(s)** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Fenêtres** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Portes** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Perron / Galerie** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Éléments décoratifs** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Autres** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Matériau d'origine : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

#### 4.3 ÉTAT DÉTAILLÉ DE L'INTÉRIEUR - UTILISER UNE FEUILLE PAR PIÈCE

NOM DE LA PIÈCE : \_\_\_\_\_

**Murs** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Plafond** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Plancher** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Fenêtre(s)** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Porte(s)** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

**Éléments décoratifs** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_

### 4.3 MÉCANIQUE

**Électricité** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Entrée souterraine** OUI  NON

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_

**Plomberie** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_

**Ventilation** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_

**Appareils de chauffage** HUILE  ÉLECTRICITÉ  GAZ  BIÉNERGIE  AUTRE  NIL

MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT

Remarques : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_

**Drainage** MAUVAIS  PASSABLE  BON  EXCELLENT  NIL

Remarques : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_



## 5.5 SÉCURITÉ

**Système d'alarme** OUI  NON

**Relié à une centrale** OUI  NON

Distance : \_\_\_\_\_

**Détecteur(s) de fumée** OUI  NON

Nombre : \_\_\_\_\_

Emplacement : \_\_\_\_\_

**Paratonnerre(s)** OUI  NON

Nombre : \_\_\_\_\_

**Extincteurs portatifs** OUI  NON

Nombre : \_\_\_\_\_

Catégorie(s) : \_\_\_\_\_

Emplacement : \_\_\_\_\_

Année de la dernière inspection : \_\_\_\_\_

**Autres :** \_\_\_\_\_

Nombre : \_\_\_\_\_

Remarques : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 6. CROQUIS ET PHOTOGRAPHIES

### 6.1 CROQUIS DE L'IMPLANTATION

Année : \_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

### 6.2 CROQUIS DES PIÈCES DU BÂTIMENT

Année : \_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

### 6.3 PHOTOGRAPHIES DE L'EXTÉRIEUR

Année : \_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

### 6.4 PHOTOGRAPHIES DE L'INTÉRIEUR

Année : \_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

Nom de la pièce : \_\_\_\_\_

## 7. LISTE DES AUTRES DOCUMENTS ANNEXÉS

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ # Annexe : \_\_\_\_\_