

LES GRANDS PRINCIPES D'INTERVENTION

POUR FAVORISER LA MISE EN VALEUR D'UN BÂTIMENT

Le patrimoine bâti évolue au gré du temps, modelé par une histoire constamment changeante. Les interventions sur les bâtiments peuvent être motivées par le besoin d'entretien, l'amélioration de l'efficacité énergétique, l'agrandissement ou encore l'adaptation aux besoins des occupants. Selon la nature de l'intervention, il est impératif de respecter certains principes afin de préserver l'intérêt patrimonial du bâtiment.



PRINCIPE 1

Connaître son bâtiment avant d'intervenir

Avant d'entreprendre des travaux sur un bâtiment ancien, il est recommandé d'effectuer des recherches approfondies afin de mieux comprendre son histoire, son style architectural, ses caractéristiques d'intérêt ainsi que son état physique actuel. Ces informations sont précieuses, car elles guideront la prise de décisions au fil de la planification des interventions.

Retracer l'histoire du bâtiment

Pour commencer, il est essentiel de réunir autant de documents historiques que possible concernant le bâtiment en question. Les photographies anciennes s'avèrent également précieuses dans cette démarche. Il est recommandé d'élargir ces recherches en interrogeant d'anciens propriétaires ou en recueillant des témoignages de voisins. L'objectif est de comprendre l'évolution de la maison au fil du temps et d'approfondir les connaissances sur le bâtiment, afin d'avoir une base solide pour toute planification ou intervention future.

La Ville dispose de nombreux documents qui peuvent faciliter ces recherches, notamment l'inventaire du patrimoine bâti traditionnel de la Ville de Gatineau. Il est essentiel de vérifier si le bâtiment concerné est inclus dans cet inventaire, car cela pourrait fournir des renseignements importants sur la propriété. La Ville détient également une vaste collection de photos historiques d'immeubles inclus ou non dans l'inventaire. Le service de l'urbanisme de la Ville peut être contacté à cet effet.

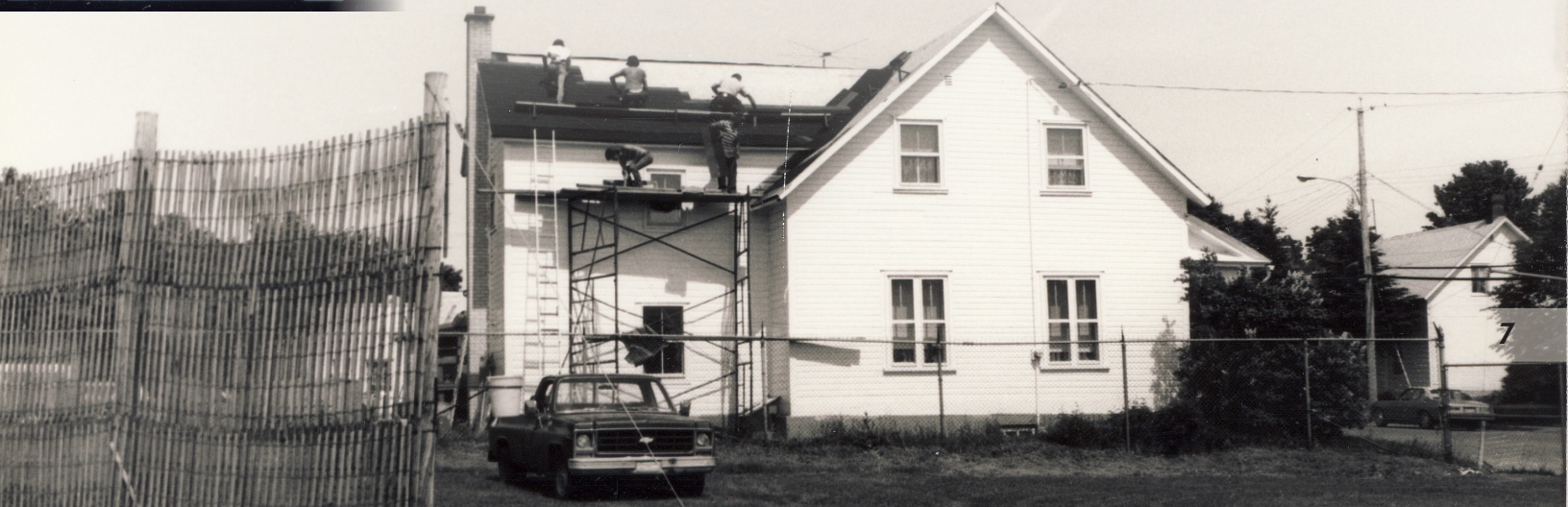
Les photos anciennes permettent entre autres de comprendre les différents travaux qui ont été faits sur un bâtiment et d'identifier les éléments disparus.

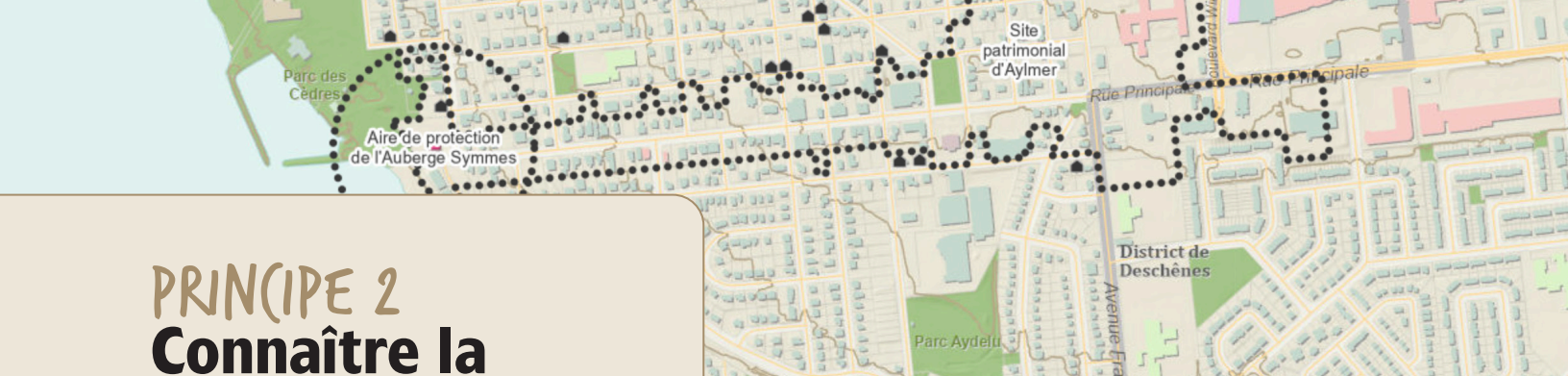
Identifier le style architectural du bâtiment

Identifier le courant stylistique auquel le bâtiment est le plus étroitement associé permet de mieux comprendre son caractère unique et facilite la prise de décisions permettant de conserver son intégrité architecturale lors d'éventuelles interventions. L'analyse peut être enrichie en consultant les fiches portant sur les principaux types architecturaux résidentiels de Gatineau.

Identifier les composantes et matériaux d'origine ou anciens

Examiner de manière approfondie l'intégralité du bâtiment permet d'identifier les composantes et matériaux d'origine ou anciens encore présents. L'analyse de photos anciennes peut fournir des informations utiles, tout comme l'observation de maisons similaires, et bien préservées, dans le voisinage ou la région. Cette approche permet d'orienter les démarches de préservation et de restauration.





PRINCIPE 2

Connaître la réglementation

Dès les premières étapes de la planification d'un projet, il est impératif de se renseigner auprès du service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau pour comprendre la réglementation en vigueur (ceci inclut les différents règlements d'urbanisme, comme celui sur les PIIA et sur le zonage, mais également les règlements municipaux, tels que celui sur la démolition ou un règlement de citation). Cette démarche est essentielle pour la mise en œuvre des travaux, lesquels seront inévitablement influencés par les règlements en vigueur.

En effet, les rénovations extérieures sont encadrées par des règlements. De plus, certains édifices peuvent être soumis à des règlements supplémentaires, notamment les bâtiments cités ou ceux se situant dans des secteurs soumis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Pour entreprendre des travaux, le propriétaire doit obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation. Ce dernier sera délivré si les travaux envisagés respectent les règlements applicables.

Il est primordial de comprendre les différentes étapes menant à l'obtention d'un permis, ainsi que les documents requis et les délais à anticiper. Pour ce faire, il est recommandé de consulter le chapitre dédié aux étapes d'un projet réussi, aux pages 21 à 25 et de contacter le service d'urbanisme de la Ville.

Qu'est-ce que la citation d'un bien patrimonial?

La citation d'un immeuble ou d'un site patrimonial est un pouvoir accordé aux municipalités en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel pour protéger et mettre en valeur le patrimoine situé sur leur territoire. L'attribution d'un statut de citation permet de reconnaître l'importance qu'un bien patrimonial a pour la communauté. Le propriétaire a alors le devoir de maintenir la valeur patrimoniale de son bien.

La citation d'un bien se fait par l'entremise d'un règlement adopté par la municipalité. Ce règlement doit édicter les motifs qui justifient la citation et qui octroient une valeur patrimoniale au bien. Pour tout bien patrimonial qu'elle a cité, une municipalité peut choisir d'établir ses orientations pour préserver, réhabiliter et mettre en valeur le bien. La liste des immeubles et des sites patrimoniaux cités peut être consultée sur le site du **Répertoire du patrimoine culturel du Québec**.

Qu'est-ce qu'un règlement sur les PIIA?

Le règlement sur les PIIA permet une évaluation souple et au cas par cas de certains types de travaux de rénovation extérieure. Tout projet visé par ce règlement doit faire l'objet d'une évaluation qualitative, selon une liste d'objectifs et de critères préétablis. Il peut s'appliquer à certains secteurs du territoire ou à certaines catégories de bâtiments. Le règlement sur les PIIA est souvent utilisé dans les secteurs plus anciens, afin de conserver l'intégrité architecturale des bâtiments. Chaque demande réalisée en vertu du règlement est évaluée par le comité consultatif en urbanisme (CCU) de la municipalité, qui donne un avis favorable ou défavorable en considérant les particularités de chaque situation, afin d'assurer l'intégration et la protection architecturale. Au terme du processus, c'est le conseil municipal qui approuve les travaux.

Comment savoir si votre bâtiment est concerné par un règlement sur les PIIA?

- Sur le site **gatineau.ca**, via le géoportail urbanisme, inscrivez l'adresse recherchée dans l'espace «Rechercher une adresse», cliquez sur l'icône «Liste des couches» et cochez «Aménagement du territoire».
- Cochez les cases «PIIA» et «Site du patrimoine».



Site patrimonial du Quartier-du-Moulin



PRINCIPE 3

S'adjoindre de bonnes ressources : faire appel à des professionnels

Faire appel à des professionnels qualifiés, engagés dans la préservation du patrimoine bâti, est essentiel lors de la planification et de l'exécution de travaux sur des bâtiments anciens. Les architectes, les firmes-conseils, les entrepreneurs et les artisans spécialisés dans le patrimoine constituent des ressources précieuses pour garantir un travail de qualité. Leur connaissance approfondie des matériaux traditionnels et des bonnes pratiques assure une approche réfléchie et adaptée, contribuant ainsi à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural.

Certains entrepreneurs, firmes et artisans bénéficient d'une réputation établie dans ce domaine et sont reconnus pour leur engagement envers la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ces experts proposent souvent des services-conseils à distance ou peuvent se déplacer pour la réalisation des travaux. Leurs précieuses expertises contribueront indéniablement à enrichir le projet, garantissant ainsi un investissement durable.

➔ Ressources spécialisées en patrimoine

Faire appel à des professionnels qualifiés, tels que des techniciens, architectes et autres spécialistes en patrimoine bâti, peut représenter un investissement avantageux à moyen et à long terme. Ces experts sont en mesure de guider le propriétaire dans la priorisation des travaux, recommander des matériaux, des éléments présentant une durée de vie appréciable et des solutions conformes aux exigences de préservation patrimoniale, tout en tenant compte du budget disponible. Ils suggéreront des travaux qui tiendront compte de la réglementation en vigueur, assurant ainsi la conformité légale des interventions entreprises.

➔ Le choix d'un entrepreneur

Le choix d'un entrepreneur revêt une importance cruciale dans tout projet, surtout lorsqu'il s'agit de la préservation du patrimoine. Certains entrepreneurs sont particulièrement conscients des enjeux patrimoniaux. Opter pour un professionnel à l'écoute et véritablement soucieux de la préservation du patrimoine bâti constitue un atout majeur pour l'enrichissement du projet. De plus, il est impératif de vérifier que l'entrepreneur détient une licence en conformité avec les normes et réglementations en vigueur, garantissant ainsi la légalité et la qualité des travaux entrepris.

➔ Les artisans : un savoir-faire précieux

Le savoir-faire des artisans est d'une valeur inestimable, mais devient de plus en plus rare. Ces artisans détiennent une expertise exceptionnelle et sont capables de réparer, de restaurer, voire même de recréer des composantes anciennes qui ne sont plus disponibles sur le marché. Le recours à des techniques traditionnelles se révèle souvent être la meilleure solution pour préserver l'authenticité et le charme d'un bâtiment patrimonial.

À cet effet, il peut être intéressant de consulter le site Internet du **Conseil des métiers d'art du Québec**. Dans la section Membriariat et Répertoire des artisans. Il est possible de faire des recherches en fonction du métier, du matériau de base transformé ou de la région où ils exercent leurs activités.

PRINCIPE 4


Miser sur l'entretien

Le maintien d'un bâtiment en bon état de conservation implique des travaux d'entretien réguliers. Ces opérations sont primordiales pour prévenir la dégradation progressive du bâtiment et contribuer à la préservation de ses caractéristiques anciennes. Il est plus avantageux d'effectuer des petits travaux au fil du temps, dès l'apparition de signes de détérioration, plutôt que d'entreprendre des interventions moins fréquentes mais plus conséquentes. Un bâtiment bien entretenu nécessite rarement des travaux majeurs.

Les coûts associés à l'entretien sont généralement moindres que ceux engendrés par une rénovation ou une restauration d'envergure. De plus, l'entretien peut souvent être réalisé par le propriétaire lui-même. En revanche, des travaux plus importants exigent souvent une expertise professionnelle. Ainsi, l'entretien se révèle économiquement avantageux à court et à long terme.

Par ailleurs, l'entretien est synonyme de prévention. Inspecter régulièrement un bâtiment ancien pour anticiper d'éventuels dommages constitue une excellente manière de protéger le patrimoine et de réaliser des économies significatives sur la durée de vie du bâtiment.

**IL VAUT MIEUX
ENTREtenir QUE
RÉPARER; RÉPARER
QUE REMPLACER**



Une inspection régulière, un nettoyage approfondi, des réparations ciblées et un coup de peinture permettent de limiter et de retarder les dommages importants liés au temps et aux intempéries.



PRINCIPE 5


Préserver l'authenticité d'un bâtiment

➔ Porter une attention particulière aux éléments d'origine ou anciens

Les éléments architecturaux anciens et les revêtements traditionnels, qu'ils soient d'origine ou non, possèdent une valeur patrimoniale inestimable, bien supérieure à une composante neuve tentant d'imiter leur cachet.

Dans de nombreux cas, une approche ciblée est possible et recommandée. Il n'est souvent pas nécessaire de tout remplacer. Par exemple, plutôt que d'opter pour le remplacement total d'un revêtement en bois, il pourrait être préférable de ne remplacer que les planches endommagées, préservant ainsi la texture et la patine caractéristiques du bois vieilli. De même, dans le cas d'un garde-corps, il peut s'avérer plus judicieux de reproduire et de remettre en place uniquement les barreaux détériorés, contribuant ainsi à maintenir la cohérence esthétique et historique du bâtiment.

Cette approche assure non seulement la restauration fonctionnelle des composantes, mais elle joue également un rôle dans la préservation de l'intégrité globale du bâtiment.



Les revêtements muraux de bois et de brique d'argile, les éléments de galerie, les portes et les fenêtres en bois et les revêtements de toiture en tôle traditionnelle sont tous des éléments qui donnent un cachet unique à un bâtiment.





Utiliser des matériaux de qualité et éviter les imitations


Lorsqu'il devient nécessaire de remplacer certains éléments (revêtements muraux ou de toitures, portes et fenêtres, éléments de galerie, éléments d'ornementation, etc.), une attention particulière doit être accordée à la nature des matériaux choisis. L'approche privilégiée consiste à opter pour l'utilisation de matériaux nobles et durables, similaires à ceux d'origine.

Avec la prolifération des produits industrialisés sur le marché, divers matériaux tels que le plastique, la fibre de bois, le vinyle et le ciment ont fait leur apparition. Bien qu'ils prétendent parfois imiter les produits traditionnels, ils ne parviennent en aucun cas à reproduire leur authenticité.

Même si ces matériaux sont souvent vendus comme étant sans entretien, ils sont parfois impossibles d'entretien, les condamnant à un remplacement précoce limitant leur durée de vie. L'utilisation de matériaux contemporains altère la nature des bâtiments et contribue à appauvrir l'esthétique de nos villes et de nos paysages, tout en encourageant la surconsommation.

Dans certains cas, selon le degré d'authenticité recherché et pour respecter les réglementations en vigueur, l'utilisation de matériaux plus récents peut être justifiée. C'est notamment le cas pour les murs latéraux de certains bâtiments lorsque les normes d'incendie l'exigent, ou pour certaines composantes de galerie ou ornementales en polyuréthane ou en fibre de bois, dont la reproduction serait de qualité supérieure. Dans ces situations, il est essentiel de veiller à ce que la reproduction des éléments traditionnels soit de la plus haute qualité, en tenant compte de toutes les caractéristiques du produit telles que le profilé, la texture et le fini.

Il convient cependant de noter que chaque projet est unique et que l'utilisation de matériaux d'imitation peut être inappropriée, voire interdite. Il est donc important de se renseigner sur l'impact de chaque intervention et sur les réglementations à respecter.



Faire fructifier son bien

L'utilisation de matériaux traditionnels, durables et de qualité est recommandée pour préserver l'authenticité du bâtiment, mais elle constitue également un choix gagnant qui permet de transformer une simple dépense en un investissement judicieux et avantageux sur le plan écologique.

En effet, opter pour des éléments architecturaux de piètre qualité et pour des matériaux bon marché ou à faible rendement écoénergétique n'est guère rentable, car cela entraîne leur remplacement prématuré.

Les matériaux de qualité, bien que plus coûteux à l'achat sur le court terme, offrent une durée de vie beaucoup plus longue et contribuent également à accroître la valeur foncière de la propriété. De plus, certaines subventions peuvent être attribuées pour l'achat de certains matériaux, ce qui peut réduire le coût initial et encourager leur utilisation.

Des exemples de matériaux traditionnels

Revêtement mural : Bois, maçonnerie de brique d'argile et de pierre véritable

Revêtement de toiture : Tôle embossée, à baguette, à la canadienne, bardeau de bois

Portes et fenêtres : Bois

Éléments des galeries : Bois, brique ou pierre véritable, métal ouvré, fer forgé

Éléments d'ornementation : Bois, métal (dans certains cas, notamment les corniches)


Réinstaller les éléments disparus et éviter la banalisation des façades

Au fil des années, de nombreux bâtiments ont été soumis à des interventions malheureuses et ont perdu leur revêtement d'origine, leurs ouvertures en bois et leurs éléments de galerie et ornementaux distinctifs. Ces altérations, souvent attribuables au manque d'entretien et à l'utilisation de matériaux contemporains, conduisent à une banalisation des façades. Le manque de sensibilisation des propriétaires peut également contribuer à amplifier ce phénomène.

Dans la plupart des cas, les interventions peuvent être réversibles. Il est souvent possible de recourir à des interventions plus compatibles avec le caractère patrimonial original du bâtiment lors de la prochaine phase de travaux.

La remise en place d'éléments disparus doit être effectuée avec précaution. Les interventions doivent naturellement s'harmoniser avec le style architectural et l'époque de construction de la maison. Il peut être judicieux de se référer à des photographies historiques ou de s'inspirer de bâtiments présentant des similitudes architecturales.

Il est essentiel de faire des choix éclairés quant aux éléments à rétablir, afin d'éviter une surcharge. Une plus grande importance devrait être accordée à la qualité plutôt qu'à la quantité.



Les photos historiques sont d'une aide inestimable pour réinstaller des éléments disparus. La reproduction des détails des éléments anciens doit être effectuée avec une grande précision.

PRINCIPE 6

Favoriser des interventions réversibles

La réversibilité est une approche qui n'affecte pas les caractéristiques fondamentales et qui ne compromet pas l'intégrité d'un bâtiment de façon définitive. En effet, retrouver l'état originel d'un bâtiment ayant subi uniquement des interventions réversibles est généralement possible. Favoriser ce type d'interventions permet de préserver le caractère patrimonial d'un édifice.

Les interventions réversibles sont celles qui permettront assez aisément de revenir au bâtiment d'origine lors de travaux ultérieurs. Le changement de portes et de fenêtres sans en modifier les dimensions et la disposition, le remplacement des matériaux de revêtement ou le remplacement de certains éléments de la galerie sans modifier sa volumétrie sont des exemples d'interventions réversibles. Ce sont des opérations pouvant affecter un bâtiment à plusieurs reprises au cours de sa vie sans altérer ses caractéristiques essentielles.

Les interventions irréversibles sont en revanche des interventions qui rendent difficile, voire impossible, un retour en arrière. Parmi celles-ci, on retrouve le surhaussement d'un étage, la modification de la forme du toit, la reconfiguration significative des emplacements et des dimensions des ouvertures ou l'ajout d'un agrandissement mal intégré. Ces interventions altèrent de manière définitive un bâtiment et peuvent avoir un impact négatif sur sa valeur patrimoniale.

Ainsi, la prudence dans le choix des interventions est essentielle pour préserver l'intégrité historique d'un édifice, garantissant ainsi la possibilité de revenir en arrière si nécessaire.

Le remplacement des fenêtres par de nouveaux modèles de facture contemporaine, sans avoir modifié la forme ou les dimensions d'origine, est une intervention réversible.

Les éléments essentiels, tels que la volumétrie, la forme, la disposition des ouvertures et le revêtement en brique, ont été préservés. De simples interventions permettraient de retrouver une composition semblable à celle d'origine telle que le remplacement des fenêtres pour des modèles plus cohérents avec ceux d'origines.



PRINCIPE 7

Respecter l'unité d'ensemble du bâtiment

Lors de la planification des travaux, il est essentiel de garantir que les interventions respectent la composition d'origine du bâtiment tout en maintenant une unité harmonieuse au niveau de ses composantes architecturales.

Uniformiser le traitement des façades

Il est important d'uniformiser le traitement de toutes les façades d'un bâtiment, afin de créer un ensemble homogène et une composition architecturale cohérente. L'ajout d'un élément disparate sur l'une d'entre elles risque de compromettre l'harmonie globale. Par exemple, il est généralement préférable d'opter pour :

- un seul type de fenêtre et de porte (un deuxième modèle peut parfois être approprié),
- un seul type de revêtement mural ou une combinaison harmonieuse de deux types de revêtement mural pour l'ensemble des façades,
- des éléments similaires pour l'ensemble des saillies (perron, galerie, balcon, escalier, etc.),
- un seul type de revêtement de toiture.



PRINCIPE 8

Ancrer le bâtiment dans son environnement

Pour bien ancrer le bâtiment dans son environnement, il est nécessaire de comprendre les caractéristiques locales et les éléments distinctifs du contexte environnant. Pour ce faire, il faut observer la trame de la rue, les bâtiments voisins et l'ensemble du secteur dans lequel le bâtiment se trouve. Une telle approche favorise une intégration harmonieuse, renforçant la cohérence visuelle de l'ensemble urbain. En considérant l'histoire et l'esthétique du lieu, le projet peut ainsi s'inscrire de manière cohérente dans son environnement, contribuant à la richesse patrimoniale et visuelle du quartier.

L'ajout d'aménagements paysagers et la préservation de la végétation jouent un rôle primordial dans la formation d'un ensemble harmonieux.

Ce guide a été réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP), un service de la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean, pour la Ville de Gatineau en octobre 2024.

Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

sarp.qc.ca

Ville de Gatineau

gatineau.ca