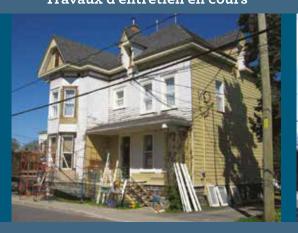
Lévis

L'entretien des bâtiments... UNE FIERTÉ PARTAGÉE!





Travaux d'entretien en cours



Après les travaux



Photo de la page couverture: Bâtiment patrimonial situé sur le chemin du Fleuve (secteur Saint-Romuald)



- Importante concentration de bâtiments anciens (secteur Lévis)
- 2. Noyau villageois du secteur Saint-Nicolas
- 3. Secteur patrimonial de Saint-Romuald







UN OUTIL SUPPLÉMENTAIRE POUR LES PROPRIÉTAIRES

Ce guide sur l'entretien des bâtiments est le troisième réalisé par la Ville de Lévis au cours des dernières années portant sur le patrimoine et l'architecture. Après *Un patrimoine à protéger et à mettre en valeur* (2008) et *Rénover les bâtiments anciens en toute simplicité* (2012), il semblait tout naturel de miser sur l'importance de l'entretien, sujet qui occupe le présent guide. Il vise à sensibiliser les propriétaires à l'importance d'entretenir régulièrement et adéquatement leur bâtiment et fournit des informations diverses et des outils sur le sujet. Rappelons en effet que, si la beauté du patrimoine local participe à l'identité et à la fierté lévisienne, l'entretien demeure une clé importante pour assurer la longévité et la santé de notre cadre bâti et de nos quartiers.







- (secteur Lévis)
- 3. Bâtiment construit au 20° siècle (secteur Saint-Rédempteur)
- **4.** Bâtiment patrimonial restauré avec soin (secteur Saint-Nicolas)





LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX... LA FIERTÉ LÉVISIENNE

Chapitre

1

Un riche passé

Le territoire de Lévis compte près de 50 000 édifices principaux (résidences, commerces, institutions, etc.) ainsi que de nombreux bâtiments accessoires (remises, granges, garages, etc.). Environ 93 % du parc immobilier lévisien est constitué de bâtiments à vocation résidentielle dont plusieurs sont localisés au cœur et en périphérie des anciens centres-villes.

À Lévis, on dénombre plus de 4 700 bâtiments patrimoniaux, c'est-à-dire construits entre le 18° siècle et la première moitié du 20° siècle. Une importante proportion de ces constructions remonte au 19° siècle, grande époque de croissance et de prospérité à Lévis.

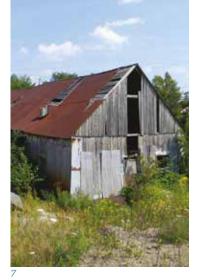
Les bâtiments patrimoniaux sont principalement concentrés autour des églises paroissiales et sur les routes anciennes du territoire. Par ailleurs, chaque secteur a ses spécificités liées à son histoire et à son développement. Ainsi, les éléments patrimoniaux localisés, par exemple, dans le secteur Charny ont été marqués par l'activité ferroviaire, alors que ceux du Vieux-Lévis ont été particulièrement influencés par la présence de grandes institutions.

Si certains bâtiments patrimoniaux ont perdu des traces de leur histoire lors de rénovations visant à les moderniser, plusieurs propriétaires ont su tirer profit de la richesse historique de leur bien en conservant ou en restaurant les composantes traditionnelles et patrimoniales.

- 5. Bâtiment patrimonial avant travaux de restauration
- **6.** Même bâtiment mis en valeur grâce à des travaux appropriés
- 7. Bâtiment complémentaire en péril
- 8. Ensemble agricole d'intérêt
- 9. Bâtiments complémentaires d'intérêt











Un règlement pour assurer la continuité

Par souci de préserver la mémoire du passé et de mettre en valeur les quartiers anciens, plusieurs bâtiments patrimoniaux de Lévis sont assujettis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). L'esprit général de ce règlement vise à éviter la perte de ces témoins, à en conserver les traces et à les mettre en valeur. Ainsi, on constate que depuis quelques années, les quartiers anciens reprennent de la vigueur et sont source de fierté grâce aux interventions harmonieuses qui y sont réalisées.

Des bâtiments complémentaires non sans importance

Les bâtiments patrimoniaux donnent un charme aux différents quartiers en commémorant l'histoire locale. Il en va généralement de même pour les bâtiments secondaires (remise, garage, grange, etc.) qui complètent le tableau. En effet, tout comme le bâtiment principal, qui est une composante majeure d'une propriété, les différents éléments bâtis participent à l'identité de cette propriété, particulièrement lorsque celle-ci est ancienne.

En plus d'être utiles, les bâtiments complémentaires jouent souvent un rôle d'importance dans la constitution des paysages d'intérêt, notamment en milieu agricole. Bien qu'ils soient appelés «complémentaires» en raison de leur fonction, ces bâtiments ne sont pas si secondaires que l'on pourrait le croire. Ils doivent donc faire l'objet d'une attention continue et d'un entretien adéquat pour que leur conservation soit assurée et qu'ils demeurent sécuritaires.





DES RÈGLEMENTS POUR ASSURER UN BON VOISINAGE

Chapitre

2

Une question de civisme

La Ville a adopté des règlements visant à assurer l'entretien adéquat des propriétés et le bien-être des citoyens. Or, l'entretien d'une propriété, tout comme les bonnes relations avec le voisinage, constitue d'abord et avant tout une question de civisme. Ainsi, lorsque le manque d'entretien d'une propriété porte atteinte au secteur environnant, la qualité des rapports avec le voisinage s'en trouve souvent affectée.

Outre la réglementation municipale, le Code civil du Québec établit des règles de comportement afin d'assurer le maintien de bonnes relations entre voisins. Ces règles concernent notamment:

- les limites de propriété et le bornage;
- → l'empiètement;
- → le droit de vues;
- → le droit de passage;
- → l'écoulement des eaux du toit :
- → l'accès à la propriété d'autrui et la protection de celle-ci;
- → le droit de clôture;
- → la mitoyenneté;
- les arbres (empiètement);
- → le bruit.

La Ville n'est pas responsable de ces règles, car celles-ci relèvent du Code civil du Québec. Pour en savoir davantage sur les rapports de voisinage et sur le Code civil du Québec, consultez les références présentées à la fin de ce guide.

- 1. Marquise de galerie nécessitant des travaux
- 2. Lieu jugé non propice à l'habitation
- 3. Bâtiment en rénovation





Les règlements municipaux

La Ville de Lévis a adopté deux règlements qui ont une portée sur l'entretien des bâtiments: le Règlement sur les nuisances, la paix, l'ordre, le bon gouvernement, le bien-être général, la sécurité et les animaux ainsi que le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments. Ces deux règlements comportent des clauses relatives à l'entretien des bâtiments ainsi que des infractions et des peines pour les citoyens qui contreviennent à la réglementation.

À titre d'exemple, le Règlement sur les nuisances, la paix, l'ordre, le bon gouvernement, le bien-être général, la sécurité et les animaux prévoit un article pour interdire certaines nuisances comme le fait de laisser un immeuble dans un état de malpropreté, de délabrement ou d'encombrement de manière à incommoder le confort ou le bien-être du voisinage ou à constituer un danger pour l'occupant ou le voisinage. Le Règlement sur l'occupation et l'entretien contient, quant à lui, certaines clauses visant à assurer l'entretien et la réparation des bâtiments. Ainsi, les bâtiments doivent être maintenus en tout temps dans un état propice à l'occupation humaine et les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de les conserver dans cet état.





Dans le but de faire respecter ces règlements, la Ville exerce une surveillance sur le terrain afin de repérer les bâtiments qui souffrent d'un manque d'entretien. Lorsqu'une propriété ne répond pas aux exigences réglementaires, la Ville dispose de certains recours afin de contraindre le propriétaire à se conformer à la réglementation municipale.

Un propriétaire fautif est d'abord invité à corriger la situation dans un délai raisonnable. Si, à l'échéance de ce délai, le propriétaire n'a toujours pas apporté les correctifs nécessaires, il pourrait recevoir une contravention. Enfin, dans le cas où le propriétaire tarderait toujours à corriger la situation, la Ville pourra lui donner d'autres contraventions et même engager un recours civil ou pénal contre lui.

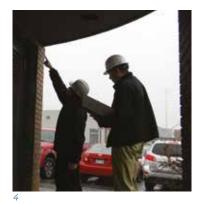


Le saviez-vous?

→ On départage les bâtiments patrimoniaux des édifices modernes selon l'année de construction initiale. Ainsi, un bâtiment construit avant la fin de la Deuxième Guerre mondiale (1945) est considéré comme patrimonial, même s'il a subi des transformations au cours de son histoire (agrandissement, rénovation, etc.). Le milieu du 20° siècle marque en effet de grands changements dans les modes de construction et dans les matériaux utilisés en raison de l'industrialisation.

1, 2 et 3. Composantes architecturales à remplacer ou à corriger

4 et 5. Inspecteurs au travail







Dénoncer une situation avant qu'il ne soit trop tard

Une équipe d'inspecteurs arpente le territoire afin de s'assurer que la réglementation est respectée. Toutefois, si vous constatez une situation méritant une attention particulière, par exemple un bâtiment abandonné ou particulièrement défraîchi, vous pouvez en aviser la Ville de Lévis, qui pourra effectuer le suivi de votre plainte en toute confidentialité.

Des règlements à votre service

Pour dénoncer une situation relevant des règlements municipaux de la Ville de Lévis, il suffit de communiquer avec le Centre de service à la clientèle.

Téléphone: 418 839-2002

Site Internet de la Ville: **ville.levis.qc.ca**, section *La Ville*, rubrique *Service* à *la clientèle*.



- 1. Bâtiments ayant fière allure
- **2.** Bâtiment nécessitant des travaux d'entretien adéquats



LES AVANTAGES D'UN ENTRETIEN ADÉQUAT

Chapitre

3

Une valeur ajoutée pour le bâtiment

Lorsqu'on achète un bâtiment, on doit prévoir le coût d'acquisition, mais également les coûts reliés à l'entretien. En effet, se porter acquéreur est une chose, mais encore faut-il être en mesure de prendre soin de son bien et de son investissement par la suite. D'ailleurs, un bâtiment entretenu a une meilleure valeur marchande qu'un bâtiment défraîchi. Il est également beaucoup plus facile de vendre un bâtiment qui a été entretenu au fil du temps, car l'acheteur se sent davantage en confiance et rassuré quant à l'état de conservation de l'ensemble de la propriété. En revanche, un bâtiment mal entretenu ou rénové de manière inadéquate laisse présager que de mauvaises surprises sont à entrevoir.

- 3. Revêtement d'origine en bois, bien entretenu depuis plus de 100 ans
- **4.** Composantes architecturales entretenues de manière à être conservées très longtemps
- 5. Fort jolie et de plus en plus rare, la tuile d'amiante-ciment a été utilisée dès 1910. La durabilité de ce revêtement aujourd'hui centenaire et le peu d'entretien qu'il exige font partie de ses nombreux avantages







L'impact sur les coûts des travaux de rénovation

Un entretien régulier permet de conserver longtemps les composantes du bâtiment. À l'inverse, un manque d'entretien entraîne des travaux de rénovation beaucoup plus imposants et coûteux. Par exemple, un revêtement de bois entretenu adéquatement peut durer plusieurs décennies. Le même revêtement négligé exige un remplacement au bout de quelques années, ce qui occasionne des frais considérables pour le propriétaire.

Lors du choix d'un matériau, il est recommandé de bien se renseigner et de faire une réflexion approfondie. Bien qu'il soit tentant d'opter pour des matériaux bon marché, il faut se rappeler que la qualité aura aussi un impact sur la durée de vie de la composante.



Tout comme l'entretien régulier d'une automobile, il est recommandé de garder un inventaire des interventions réalisées sur un bâtiment et d'effectuer des vérifications ponctuelles de ses composantes architecturales, particulièrement celles qui forment l'enveloppe extérieure. À cet effet, un plan d'entretien peut constituer un outil fort utile pour avoir une vision d'ensemble des travaux réalisés et de ceux à venir, les planifier dans le temps et en répartir la charge financière sur une période donnée.

La qualité du quartier et du voisinage

En plus d'assurer une bonne valeur à votre bien, qui constitue souvent l'investissement le plus important d'une vie, l'entretien d'une propriété a un effet bénéfique sur le voisinage. En fait, il n'est pas rare de constater que lorsqu'un propriétaire prend particulièrement soin de sa résidence et de son terrain, les citoyens du quartier se laissent «contaminer» par cette heureuse initiative. Bien souvent, ce n'est plus une seule propriété qui a fière allure, mais une rue, voire un quartier au grand complet!



- 1 et 2. Quartier animé ayant fière allure
- 3. Toiture nécessitant des réparations urgentes
- 4. Toiture négligée
- 5. Toiture qui, entretenue adéquatement, pourra durer plusieurs décennies encore







GARDER L'ŒIL OUVERT

Chapitre



Certaines composantes architecturales, particulièrement celles qui forment l'enveloppe du bâtiment, sont à surveiller. Il s'agit de la toiture, des revêtements, des ouvertures, des fondations et des saillies.

La toiture

La toiture est un élément de l'enveloppe du bâtiment fortement exposé au climat et aux forces de la nature. C'est aussi la composante principale qui protège le bâtiment; il faut donc être particulièrement à l'affût des indices pouvant laisser présager la fin de vie du revêtement. Une inspection de l'état de la toiture, de ses composantes (revêtement, fascia, noues, arêtes et faîtage, solins, cheminée, lucarne, éléments de ventilation, gouttières, etc.) et de son étanchéité devrait être réalisée minimalement tous les deux ans (idéalement à l'automne) ou à la suite d'intempéries majeures. La formation de mousse, l'ondulation, l'espacement des joints entre les bardeaux, les fissures, la rouille, la perte de bardeaux et la formation de digues de glace sont des éléments à surveiller particulièrement, et ce, même si la garantie du revêtement n'est pas arrivée à échéance.

À ce propos, la réglementation municipale prévoit qu'un revêtement de toiture doit être entretenu ou réparé afin d'éviter notamment la présence de rouille sur les revêtements de métal, la pourriture du bois ainsi que l'écaillement ou l'enlèvement de peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition.

Éviter de remettre les travaux à plus tard

Il arrive fréquemment que des propriétaires soient paniqués parce que la toiture de leur bâtiment laisse infiltrer l'eau. Ils veulent alors obtenir un permis rapidement, car les dégâts risquent de s'aggraver. Les délais administratifs nécessaires à la délivrance du permis deviennent alors un irritant supplémentaire dans la situation, mais ils sont toutefois inévitables, peu importe l'urgence de la situation.

La plupart des propriétaires qui se trouvent dans cette situation avouent avoir attendu avant de faire les travaux nécessaires. Résultat: non seulement ils doivent procéder aux travaux de rénovation de manière urgente, mais les problèmes engendrés par l'infiltration d'eau sont souvent beaucoup plus graves et impliquent généralement des réclamations d'assurance.

Lorsqu'un revêtement de toiture doit être remplacé, prenez les devants et n'attendez pas que la situation se dégrade davantage.

2. Revêtement nécessitant des travaux

1. Revêtements négligés

- 3. Entretenir, c'est aussi conserver des composantes d'origine très longtemps
- 4. Entretien du revêtement de brique (travaux de rejointoiement)









Les revêtements

En plus de contribuer à la qualité générale du bâtiment, le revêtement des murs et les encadrements préservent la structure du bâtiment. Il existe une grande variété de revêtements et chacun possède ses qualités et ses inconvénients, et ce, même lorsque le matériau est réputé être «sans entretien». Une inspection visuelle permet généralement de relever les problèmes, qui varient en fonction du type de revêtement: écaillement, bris, ondulation, pourriture, effritement, traces d'humidité, bombage, fissure, détérioration, joints abîmés, dépôt de sel, etc. Ces problèmes doivent être surveillés et corrigés. Et même si les problèmes peuvent souvent être résolus lorsqu'ils sont détectés rapidement, la cause doit également être déterminée et corrigée si possible afin d'éviter que la situation ne se répète.

La réglementation municipale prévoit qu'un revêtement extérieur doit être entretenu ou réparé. On doit notamment éviter et corriger les problèmes suivants : la présence de rouille sur les revêtements de métal ; le vacillement du revêtement de vinyle; l'effritement, l'écaillement et l'éclatement de la maçonnerie ou de bloc de verre et la dégradation des joints de mortier; la présence de fissures sur le stuc ou son éclatement; la pourriture du bois, de même que l'écaillement et l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure.



- 5. Ouvertures négligées
- **6.** Porte ancienne entretenue depuis plusieurs générations
- 7. Ouvertures entretenues
- 8. Ouvertures en cours de rénovation
- 9. Chambranles en cours d'installation











Les ouvertures

En tant que lien entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment, les portes et les fenêtres sont des éléments mobiles qui requièrent une inspection et un entretien rigoureux afin de s'assurer qu'ils jouent leur rôle correctement. Les différentes composantes, telles que les tablettes (dirigées vers l'extérieur), les coupe-froid, les petits bois, les chambranles, le calfeutrage et la peinture, doivent être étroitement surveillées afin d'éviter de mauvaises surprises et une perte d'énergie.

La réglementation municipale prévoit que les fenêtres et les portes extérieures doivent être entretenues ou réparées afin de prévenir toute infiltration d'air, de pluie et de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement afin d'assurer la ventilation naturelle. Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, leur châssis et leurs vitres doivent être maintenus en bon état.







- 1. Fondations drainées adéquatement
- 2. Installations non sécuritaires
- 3. Galerie et ornementations bien entretenues
- 4. Garde-corps traditionnel
- 5. Contremarches anciennes en fonte



Les fondations

Qu'elles soient en pierre, en béton coulé, en pierre de taille ou autre, les fondations sont les assises du bâtiment et doivent donc être stables. Leur rôle structural est essentiel au bon maintien du bâtiment qu'elles supportent. L'état des joints et les fissures méritent une attention particulière, puisqu'il en va de la longévité du bâtiment. L'eau de pluie provenant de la toiture ou du terrain ne doit pas être dirigée ni s'amonceler autour des fondations. Pour protéger les fondations de l'eau et de la glace, des gouttières efficaces doivent être installées. Un bon drainage du site autour du bâtiment est également essentiel.



Les saillies

Les bâtiments sont généralement pourvus de plusieurs saillies telles que balcons, patios, galeries, passerelles et escaliers. Ces éléments greffés à l'enveloppe extérieure du bâtiment sont particulièrement exposés aux intempéries et méritent une attention régulière afin, notamment, d'éviter des accidents.

La réglementation municipale prévoit que toute construction en saillie d'un bâtiment principal doit être maintenue en bon état, recevoir périodiquement un entretien adéquat et être réparée ou remplacée au besoin.

- 6. Composante architecturale qui, sans un entretien adéquat, n'aurait pu traverser 100 ans
- 7. Certains travaux nécessitent l'expertise d'une main-d'œuvre qualifiée
- 8. Peinture écaillée
- 9. Travaux de rénovation d'une galerie









Quelques outils pratiques

L'entretien régulier et constant demeure le meilleur atout pour conserver un bâtiment en santé bien longtemps. Certains bâtiments patrimoniaux possèdent d'ailleurs leur revêtement d'origine (bois, tôle) depuis plus de cent ans. Pour ce faire, il faut porter une attention constante aux diverses composantes du bâtiment et relever les défaillances le plus tôt possible. Le plan d'entretien suivant peut vous éveiller à certaines problématiques régulièrement rencontrées et vous inciter à rester attentif aux signes de détérioration. Il indique également le degré de difficulté que peut représenter chacune de ces problématiques.

9

PLAN D'ENTRETIEN de votre résidence

Puis-je effectuer les travaux d'entretien ou les réparations moi-même?

Le niveau de difficulté marqué d'un « » signifie que l'intervention requise pour corriger la situation est à la portée de tous. Dans la plupart des cas, cela signifie que vous pouvez effectuer les travaux vous-même et empêcher que la situation ne se dégrade davantage, évitant ainsi des coûts de rénovation plus importants.

Si vous êtes quelque peu habile et que vous possédez l'équipement approprié, il est possible que vous puissiez réaliser vousmême les travaux marqués de deux « • • ». Vous augmenterez vos chances de réussite en demandant un peu d'aide et en suivant les conseils de votre quincailler ou d'un spécialiste et les directives du fabricant.

Lorsque le niveau de difficulté correspond à trois « • • • », les travaux devraient être réalisés par un entrepreneur ou un spécialiste. Ce professionnel est en mesure d'estimer les coûts, de proposer les correctifs appropriés et de fournir les garanties nécessaires. On recommande fortement de demander plus d'une soumission afin de comparer les avis et les coûts. Rappelezvous qu'un retard dans l'application des correctifs risque d'engendrer des travaux et des coûts beaucoup plus importants.

L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT DE LA RÉSIDENCE	
En regardant autour du bâtiment	Niveau de difficulté
- Des branches s'approchent très près du bâtiment.	
- Des plantes grimpantes poussent directement sur le mur, sans treillis.	
- Des taches verdâtres apparaissent sur le mur ou sur la toiture.	
- La pente du terrain est orientée vers la résidence.	
LES SYSTÈMES D'ÉVACUATION	
Les gouttières	Niveau de difficulté
- Les gouttières sont obstruées par des feuilles ou d'autres débris.	
- Les gouttières n'éloignent pas l'eau de pluie de la fondation.	
- Les raccords sont mal emboîtés ou mal fixés.	
- Le joint des descentes pluviales fuit et n'est pas étanche.	
La cheminée	Niveau de difficulté
- Les solins (tôles) autour de la base de la cheminée sont décollés.	
- La cheminée n'est pas protégée par un chapeau.	••
- La cheminée est affaissée, penchée ou courbée.	***
- Les joints de mortier sont fissurés.	
Le système d'égout sanitaire	Niveau de difficulté
- Une mauvaise odeur émane de l'évier ou du lavabo.	
- Une fois rempli, l'évier de cuisine évacue l'eau difficilement.	••
- La chasse d'eau de la toilette ne fonctionne pas correctement.	
Les composantes de ventilation	Niveau de difficulté
- Les grilles extérieures sont endommagées ou obstruées.	
- Le conduit d'évacuation de la sécheuse n'est pas dirigé vers l'extérieur.	
- Le grenier et les débords de toit ne sont pas ventilés.	
- La sortie de la hotte de cuisinière n'est pas dirigée vers l'extérieur.	
- La sortie du ventilateur de la salle de bain n'est pas dirigée vers l'extérieur.	

LA TOITURE ET SES COMPOSANTES	
Tous les types de toiture	Niveau de difficulté
- Le pourtour des sorties mécaniques n'est pas calfeutré adéquatement.	
L'arête supérieure du toit est affaissée en son centre.	
- La surface sous-jacente au recouvrement n'est pas rigide.	
- En hiver, une importante couche de glace se forme aux abords de la toiture.	
Les toitures en pente recouvertes de bardeaux d'asphalte	Niveau de difficulté
- Il manque des bardeaux à certains endroits.	
- La majorité des bardeaux sont gondolés ou relevés.	
- Les bardeaux ont perdu une quantité importante de leur enduit granuleux.	
Les toitures plates recouvertes d'une membrane	Niveau de difficulté
- Le drain de toiture, s'il y en a un, est obstrué.	
- Les joints sont ouverts ou mal soudés.	
Les toitures recouvertes de tôle traditionnelle	Niveau de difficulté
- La peinture s'écaille à plusieurs endroits.	
- Le joint des baguettes est rouillé ou perforé.	
- D'importantes traces de rouille apparaissent en surface.	
LES MURS EXTÉRIEURS	
Tous les revêtements	Niveau de difficulté
- Les sorties mécaniques sont mal calfeutrées.	
- Des trous ou des bris sont apparents.	
- Les murs sont arqués ou bombés.	
- Des traces d'humidité ou des marques d'infiltration d'eau sont apparentes.	
Les revêtements de bois ou d'un dérivé du bois	Niveau de difficulté
- La peinture s'écaille par endroits.	
- Les boiseries sont endommagées ou pourries.	
Les revêtements de brique ou de pierre	Niveau de difficulté
- Les joints de mortier s'effritent facilement.	
- Des briques sont éclatées sur la face extérieure (apparente).	
- Des joints et des briques sont fissurés.	
- Des signes d'efflorescence (taches blanchâtres) sont visibles sur les murs.	
Les revêtements d'un matériau plastique ou d'aluminium	Niveau de difficulté
- La couleur est altérée par des taches sombres ou par de la poussière.	•
Les revêtements de crépi	Niveau de difficulté
- La peinture s'écaille par endroits.	•
- Des fissures sont apparentes.	••
LES OUVERTURES	
Les portes	Niveau de difficulté
- Il n'existe qu'une seule clé pour la serrure.	
- La peinture s'écaille par endroits.	•
- Les coupe-froid sont usés et ne sont pas efficaces.	
- Les portes s'ouvrent ou se ferment difficilement.	
- Le seuil de porte est endommagé ou pourri.	
- Les serrures ne sont pas fonctionnelles.	

Les fenêtres	Niveau de difficulté
- Les coupe-froid sont usés et ne sont pas efficaces.	
- Le mastic est manquant par endroits ou le joint de scellant est décollé.	
- Des carreaux de verre sont brisés.	
- Les vitres sont embuées en permanence pendant la saison froide.	
- Les fenêtres s'ouvrent et se ferment difficilement.	
- Des traces de condensation apparaissent entre les vitres.	
LES FONDATIONS	
Les fondations en béton coulé ou en blocs de béton	Niveau de difficulté
- Le crépi est décollé et fissuré par endroits.	
- Des fissures sont apparentes.	***
- L'eau pénètre dans la cave ou le sous-sol.	
Les fondations en pierre	Niveau de difficulté
- Les joints de mortier s'effritent facilement.	
- Le vide sanitaire est très humide.	***
LES BALCONS ET LES ESCALIERS	
La plupart des types de balcon et d'escalier	Niveau de difficulté
- Des traces de moisissure ou de rouille sont visibles sur le garde-corps.	
- La peinture s'écaille par endroits.	
- Des planches ou des marches sont pourries ou endommagées.	
- En marchant fermement dessus, la surface ne semble pas solide.	
- La structure est pourrie ou endommagée.	
- L'eau s'accumule à certains endroits.	••
- Le garde-corps n'est pas solide ou n'est pas bien ancré.	• •

Cet outil peut vous aider à demeurer vigilants par rapport aux problématiques couramment rencontrées. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que toutes les situations possibles ne sont pas décrites dans ce plan d'entretien et que chaque bâtiment est unique.

En complément au plan d'entretien, il peut être fort judicieux de garder des traces écrites des interventions réalisées sur un bâtiment. En plus des factures, ces renseignements peuvent être utiles pour assurer un suivi des garanties ou prévoir le remplacement de matériaux. Ils peuvent également être requis lors de la vente d'un bâtiment ou de l'établissement d'une couverture d'assurance. À ce sujet, vous trouverez un aide-mémoire à compléter à la fin de ce guide (pages 22 et 23).

Date	Intervention	Réalisée par	Informations sur le produit (garantie, etc.)	Coût
15/09/2013	Remplacement du revêtement de la toiture (contreplaqué, solin, bardeau d'asphalte)	Toit inc.	Bardeau d'asphalte Benjo garanti 25 ans	9 700 \$



1. Travailleurs à l'œuvre



2. Travaux réalisés par un ferblantier

À chacun son métier!

Certains travaux ne nécessitent pas de connaissances ou d'habiletés particulières, mais c'est souvent le temps qui manque pour les réaliser. Il arrive donc fréquemment qu'un propriétaire néglige l'entretien de certaines composantes architecturales parce qu'il n'a tout simplement pas le temps de procéder aux travaux d'entretien, de décapage, de peinture, de nettoyage, de réparation, etc. Dans ce cas, au lieu de laisser la situation se dégrader et les dégâts (et les frais) s'amplifier, il est recommandé de recourir à un spécialiste. Il est facile de trouver de la main-d'œuvre spécialisée pour effectuer les travaux d'entretien et de rénovation dans l'annuaire téléphonique ou sur Internet. Si vous possédez un bâtiment patrimonial, assurez-vous de trouver un spécialiste qui connaît les particularités de l'architecture ancienne.

Un permis est-il nécessaire?

→ Pour vérifier si vous avez besoin d'un permis pour réaliser les travaux que vous envisagez, vous pouvez communiquer avec le personnel du Service des permis et inspection de la Ville de Lévis au 418 839-2002 ou consulter la section *Taxes, permis et règlements*, rubrique *Permis de construction et de rénovation* du site Internet de la Ville de Lévis au ville.levis.qc.ca.

Puisqu'un permis est valide pour plusieurs mois, il est vraiment préférable de prendre de l'avance et de demander son permis bien avant la planification des travaux, et ce, dans le but de ne pas retarder la réalisation du projet.

- 1. Photographie ancienne de Charny Source: Bibliothèque et Archives Canada
- 2. Photographie ancienne de Lauzon Source: Bibliothèque et Archives nationales du Ouébec





2

LA DÉMOLITION: EN DERNIER RECOURS SEULEMENT!

Chapitre

5

Le Règlement sur la démolition d'immeubles

La démolition ou le déplacement d'un immeuble est une mesure exceptionnelle, ultime et de dernier recours qui est établie par règlement. La Ville de Lévis a adopté le Règlement sur la démolition d'immeubles qui vise à contrôler les démolitions et à s'assurer que cette mesure est bien encadrée. Le règlement s'applique à la grande majorité des bâtiments situés dans les secteurs d'intérêt patrimonial de la ville et particulièrement aux constructions anciennes. En fait, tout bâtiment, ancien ou non, ne mérite pas d'être démoli sous prétexte que le terrain représente un intérêt. Autrement, les secteurs patrimoniaux du territoire auraient subi de lourdes transformations et n'auraient pas la qualité et la singularité qu'ils ont aujourd'hui.

Lors d'une demande de démolition, il appartient au requérant de justifier et d'expliquer pourquoi il désire démolir le bâtiment plutôt que de le rénover ou le restaurer. Il est en effet de sa responsabilité de fournir tous les éléments, preuves et documents, démontrant que la démolition est la seule issue possible.

- 3. Bâtiment irrécupérable
- **4.** Bâtiment démantelé qui sera reconstruit sur un autre site
- 5. Bâtiment nécessitant des travaux majeurs
- 6. Travaux en cours d'exécution
- 7. Bâtiment restauré et sauvegardé









Un comité formé de trois membres du conseil de la Ville analyse les demandes de démolition en fonction de différents critères, dont l'état physique du bâtiment, ses caractéristiques patrimoniales, les possibilités et les coûts de rénovation ou de restauration, le cadre bâti environnant et le projet de remplacement. En bref, chaque demande de démolition est analysée avec rigueur pour assurer le respect du cadre bâti lévisien.



Dans une demande de démolition, la qualité du projet de remplacement est tout aussi importante que la justification de la démolition. Il importe que la qualité du projet de remplacement soit égale ou supérieure à celle du bâtiment à démolir. Il est également primordial que son gabarit autant que son insertion s'harmonisent au cadre bâti environnant. Par conséquent, il peut arriver qu'une demande de démolition soit refusée en raison de la qualité insatisfaisante du projet de remplacement. Il arrive plus rarement que la démolition soit nécessaire, par exemple à la suite d'un incendie majeur, lors de conditions d'insalubrité excessive ou même pour des questions de sécurité civile.



Par ailleurs, il importe de bien prendre en compte la question financière lors d'une démarche de démolition. Cette dernière implique notamment les coûts liés à la demande de démolition, aux travaux de démolition, à l'élimination et au traitement des matériaux et des matières recyclables, à la réhabilitation ou à la décontamination du terrain, en plus de tous les frais reliés à la préparation de la nouvelle construction (plans, certificats, autorisations, travaux, etc.). La question réglementaire est également à considérer puisqu'une demande de démolition ne peut être étudiée que si le projet de remplacement est conforme aux règlements municipaux applicables.

En somme, la démolition d'un immeuble constitue un ultime recours et non pas une simple formalité. Avant d'en arriver à cette solution, d'autres options doivent être analysées avec attention, dont la rénovation du bâtiment, qui peut s'avérer plus avantageuse à bien des égards.



Aide-mémoire

Les interventions réalisées sur ma résidence

Date	Intervention	Réalisée par	Informations sur le produit (garantie, etc.)	Coût



Aide-mémoire

Les interventions réalisées sur ma résidence

Date	Intervention	Réalisée par	Informations sur le produit (garantie, etc.)	Coût

Quelques références utiles

Crédits

Bâtiments en général

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Votre maison : Avant d'améliorer l'efficacité énergétique de votre maison – l'enveloppe du bâtiment

Cette publication est disponible sur le site Internet www.schl.ca

Bâtiments patrimoniaux

Rubrique d'architecture patrimoniale de la Ville de Lévis Cette rubrique est disponible sur le site Internet **ville.levis.qc.ca**, section Développement et planification

Lieux patrimoniaux du Canada et gouvernement du Manitoba, *Manuel d'entretien des bâtiments du patrimoine*

Cette publication est disponible sur le site Internet www.gov.mb.ca

Rapports de voisinage (Code civil du Québec) www.justice.gouv.qc.ca

Règlements municipaux de la Ville de Lévis ville.levis.qc.ca, section Taxes, permis et

ville.levis.qc.ca, section Taxes, permis et règlements

Autres brochures de la collection

Disponibles au centre administratif de l'urbanisme de la Ville de Lévis ainsi que sur le site Internet au **ville.levis.qc.ca**, section Culture, rubrique Histoire et patrimoine.

Rédaction, Ville de Lévis

Isabelle Roy

Collaboration à la rédaction, Ville de Lévis

David Gagné Michaël Thomassin-Lemieux Luc Tremblay

Révision, Oculus révision

Marie-Élaine Gadbois

Infographie

Julie Bujold designer graphique

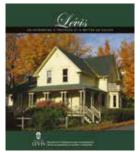
Photographies

Ville de Lévis (à moins d'indication contraire)

Impression

Les Arts Graphiques hg inc.

Direction de l'urbanisme Ville de Lévis Décembre 2015 ISBN 978-2-923096-15-5







2. Rénover les bâtiments anciens en toute simplicité, 2012



À découvrir sur ville.levis.qc.ca

RUBRIQUE D'ARCHITECTURE PATRIMONIALE

Avant de planifier vos travaux, consultez cette nouvelle rubrique du site Internet de la Ville de Lévis afin de développer le plein potentiel de votre bâtiment patrimonial.

DÉCOUVREZ

- la variété et la richesse du patrimoine lévisien
- les styles architecturaux présents sur le territoire
- les différentes composantes architecturales
- des trucs et astuces
- des photographies et des croquis inspirants
- · un lexique architectural, etc.









