

# Lévis

## Rénover les bâtiments anciens EN TOUTE SIMPLICITÉ



Avant les rénovations



Après les rénovations



**Photo de la page couverture :**  
Chemin du Sault, Saint-Romuald





## UN GUIDE POUR DÉMYSTIFIER LA RÉNOVATION

De concert avec les propriétaires, la Ville de Lévis participe depuis plusieurs années à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti situé sur son territoire. Ces dix dernières années, la Ville a fait produire un inventaire des bâtiments d'intérêt qui compte au-delà de 4 000 propriétés. Elle a adopté des outils et des règlements d'urbanisme visant la conservation et la mise en valeur des bâtiments et des quartiers anciens. De plus, elle a œuvré à des projets de sensibilisation et de diffusion du patrimoine et mis sur pied des programmes d'aide à la restauration patrimoniale et à la rénovation. Ces efforts combinés ont pour but d'améliorer les milieux de vie, de rendre la ville plus attrayante, de préserver des témoins éloquentes de l'histoire que l'on veut transmettre aux générations futures, de renforcer l'identité culturelle et l'attachement à celle-ci. Cette brochure de sensibilisation, qui fait suite à celle intitulée *Lévis, un patrimoine à protéger et à mettre en valeur*, est un jalon de plus pour promouvoir le territoire lévisien et ses différentes composantes.



Cette brochure propose des conseils et des suggestions s'adressant à tout propriétaire qui désire réaliser des travaux sur sa résidence dont la construction remonte avant 1946, année à partir de laquelle l'architecture résidentielle se modernise. L'architecture n'a pas besoin d'être exceptionnelle, ni richement ornementée. Cette brochure est justement consacrée aux maisons plus modestes, à l'architecture ordinaire, aux petits patrimoines, qu'ils soient bien préservés ou non. Elle a pour but de démystifier la rénovation, de sensibiliser les propriétaires au potentiel de leur bâtiment, de démontrer qu'un projet de rénovation peut se faire en toute simplicité, avec peu de moyens, pour améliorer de façon appréciable l'apparence et la valeur d'un bâtiment. Le document s'attarde notamment à l'importance de l'entretien, à la rentabilité d'une intervention bien menée, aux éléments à privilégier pour obtenir un maximum d'effets et à l'importance de bien planifier son projet de rénovation.



1. Édifice Marguerite-Yourcenar (ancien hôtel de ville de Charny).
2. Résidence de la rue des Pionniers à Saint-Nicolas.
3. Immeuble commercial de la côte du Passage dans le Vieux-Lévis.
4. Chapelle de procession Saint-François-Xavier de Lauzon.



2



4



1



3

## LE PATRIMOINE BÂTI, EN BREF

### Chapitre

# 1

On définit généralement le patrimoine bâti comme l'ensemble de nos aménagements, témoins tangibles de l'Histoire. Fruit des relations entre les groupes sociaux, leurs activités et les lieux qu'ils ont occupés, le patrimoine bâti atteste l'existence de l'Homme par son état et son ancienneté. Il peut donc s'agir de vieux chemins, de monuments commémoratifs et, surtout, de bâtiments anciens encore présents sur un territoire donné.

Le patrimoine bâti constitue un héritage collectif, car il reflète l'évolution sociale et culturelle de notre société. Les traditions, les savoir-faire et les modes de construction d'antan nous sont en grande partie transmis par les biens patrimoniaux, lesquels comptent parmi les meilleurs témoins de notre culture et de notre identité. Irremplaçables, les témoins perdus ou modernisés viennent altérer la capacité à retracer notre histoire. Leur préservation, leur protection et leur mise en valeur constituent les meilleurs moyens de les conserver présents et vivants encore longtemps dans notre mémoire collective.



1



3

1. Maison du 20<sup>e</sup> siècle inspirée de modèles américains, Saint-Rédempteur.
2. Résidence typique des quartiers ouvriers de Lévis.
3. Garage-atelier situé dans un quartier ancien, Lauzon.
4. Grange-étable en milieu rural, Saint-Étienne-de-Lauzon.



2



4

## *Les grands et les petits patrimoines*

L'héritage architectural d'une ville, d'un quartier, résulte de l'ensemble des formes bâties qu'on y retrouve et qui sont issues de périodes et de styles différents, créant ainsi un paysage aux multiples visages. Dans ce contexte, tous les éléments contribuent à la richesse patrimoniale. Certaines composantes plus élaborées témoignent de courants architecturaux particuliers et du talent de ses concepteurs, par exemple les édifices religieux ou les maisons bourgeoises richement décorées qui sont souvent considérés comme de grands patrimoines. D'autres, plus modestes, sont le reflet de savoir-faire traditionnels et évoquent des modes de vie anciens. C'est le cas, notamment, de maisons d'ouvriers implantées dans des quartiers à l'ombre des industries, de certaines habitations rurales en milieu agricole, de résidences construites en série pour accueillir des vétérans ou des bâtiments secondaires destinés à certaines tâches domestiques. Ces bâtiments, dit petits patrimoines, sont construits selon des modèles communs, sans artifices, et participent assurément à la mosaïque urbaine.

1. Bien que cette maison ait perdu la majorité de ses composantes d'origine, elle conserve son volume et la disposition de ses ouvertures intacts.
2. La même maison a été remise en valeur après restauration des revêtements, des ouvertures, des éléments de galerie et d'une ornementation plus en accord avec l'époque de sa construction.
3. Cette petite résidence a un potentiel de mise en valeur grâce à la forme de sa toiture mansardée, son parement de bardeau de cèdre et quelques ornements conservés.



1



2



3

## Déceler le potentiel de chaque bâtiment

Qu'il soit plus ou moins élaboré ou qu'il ait été transformé ou non, chaque bâtiment ancien, particulièrement ceux construits avant 1946, possède un potentiel de mise en valeur. Un bâtiment ancien, à moins d'avoir été radicalement transformé, garde toujours une forme de plan et de toiture typique d'une période donnée, des composantes architecturales traditionnelles ou des traces de matériaux anciens. Il convient donc de miser sur ces caractéristiques d'origine pour redonner du cachet à un bâtiment qui en a perdu et faire en sorte qu'il reprenne sa place dans l'histoire locale.

### **Tout n'est pas perdu !**

En raison de modifications subies par le passé, il est fréquent qu'une maison ancienne ait perdu son revêtement d'origine, ses portes et fenêtres traditionnelles et l'ornementation de bois de sa galerie. Cependant, cela ne veut pas dire qu'elle a perdu toute sa valeur patrimoniale et son potentiel, surtout si elle a conservé quelques éléments anciens telles une corniche, des lucarnes et la dimension d'origine de ses ouvertures. Des interventions bien ciblées pour mettre en valeur les éléments conservés et réinterpréter les composantes disparues pourront, à coup sûr, améliorer l'apparence et l'intégrité de la maison.



1



2

1. Revêtement de planches de bois horizontales.
2. Parement de brique.
3. Bardeau de cèdre.
4. Toiture en tôle à baguettes.



3

## *L'imitation, c'est bien ; l'authenticité, c'est mieux !*

L'un des éléments qui contribuent le plus au cachet d'un bâtiment ancien, c'est la nature des matériaux qui composent ses murs extérieurs, sa toiture, ses portes et ses fenêtres, sa galerie et ses éléments décoratifs. Les matériaux traditionnels tels le bois, la pierre, la brique, la tôle n'ont pas leur pareil pour révéler le caractère ancien d'un bâtiment et le savoir-faire de nos ancêtres en matière de construction.

Avec l'arrivée des produits industrialisés sur le marché, plusieurs matériaux d'imitation à base de plastique, d'aluminium, de goudron, de fibre de bois ou de ciment sont apparus. Souvent moins coûteux et exigeant une main-d'œuvre moins spécialisée, ces nouveaux matériaux ont bien fréquemment remplacé ou recouvert les matériaux traditionnels d'origine, appauvrissant ainsi le coup d'œil des quartiers anciens. Ainsi, lorsqu'une maison possède toujours ses matériaux d'origine, on devrait veiller à les conserver le plus longtemps possible en les entretenant, en effectuant des réparations ou en remplaçant quelques éléments abîmés. Toutefois, lorsque des matériaux modernes sont employés, il convient alors d'apporter une attention particulière à leur forme et à leur proportion pour qu'ils se rapprochent le plus possible des modèles anciens.



4

1. Maison en bois bien entretenue.
2. Éléments décoratifs en bois en cours de réparation. Il convient d'en prendre soin pour éviter leur remplacement coûteux ou leur disparition.
3. Résidence ayant fière allure avec ses composantes architecturales peintes périodiquement.
4. Entretenir une maison ancienne, c'est préserver longtemps les éléments qui lui donnent son cachet.



1



2



3



4

## MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

### Chapitre

# 2

L'entretien régulier est essentiel pour conserver et prolonger la durée des bâtiments anciens et, surtout, pour éviter les interventions majeures souvent très coûteuses. La facture relative aux opérations d'entretien correspond généralement à une infime partie des coûts d'une rénovation plus importante. De plus, l'entretien peut habituellement être réalisé par le propriétaire lui-même ou par de gens habiles en menuiserie ou en peinture, par exemple, alors que des travaux de rénovation requièrent souvent l'apport de spécialistes issus du milieu de la construction. Ceci représente donc une économie appréciable quant aux coûts répartis sur la durée d'un bâtiment.

Le maintien d'un bâtiment en bon état de conservation suppose qu'on y effectue régulièrement des travaux d'entretien. Ces opérations permettent d'éviter sa dégradation progressive et, conséquemment, de contribuer à la préservation des caractéristiques anciennes des quartiers lévisiens. De plus, l'ornementation de certaines maisons est parfois unique et irremplaçable. Il vaut mieux en prendre soin que de perdre ces pièces rares qui seraient difficiles à reproduire à des coûts raisonnables.



2

1. Maison défraîchie par manque d'entretien avant les travaux de rénovation.
2. La même maison remise en état par quelques réparations, la suppression des volets et un simple coup de pinceau.
3. La tôle à la canadienne de la toiture de cette résidence, érigée vers 1880 et récemment renouvelée, en est à son premier remplacement.
4. Revêtement, corniche et fenêtre en bois qui, avec un entretien régulier, peuvent avoir une très longue durée utile.



1



3

## Des matériaux durables

Les matériaux anciens ont une durée utile qui dépasse souvent celle des produits modernes. Il est donc judicieux de les conserver, d'autant plus qu'ils permettent de mieux préserver le cachet d'une construction. Par exemple, repeindre périodiquement un revêtement en bardeau de bois ou des fenêtres traditionnelles revient à assurer leur conservation à très long terme. L'avantage du bois, c'est qu'il peut être entretenu, réparé ou repeint, ce qui n'est pas le cas de matériaux de revêtement comme le vinyle ou l'aluminium renommés pour ne pas nécessiter d'entretien. Lorsqu'un tel parement est cassé, abîmé, défraîchi ou décoloré, il n'y a alors pas d'autre solution que son remplacement complet à grands frais.



4

## Un investissement à long terme

Quand vient le temps de remplacer une composante architecturale sur une maison ancienne, la durée utile du matériau est une donnée importante à considérer. Notons que si une couverture en bardeau d'asphalte dure de quinze à trente ans selon les indications des produits sur le marché, une couverture en tôle à la canadienne pourra durer trois à quatre fois plus longtemps si elle est bien entretenue. La tôle est donc un investissement intéressant à long terme, sans compter la valeur ajoutée et le cachet qu'elle confère au bâtiment.

1. Par manque d'entretien, certains éléments de cette galerie montraient des signes de pourriture.
2. Le remplacement de quelques parties pourries et la peinture des éléments conservés ont permis, à moindres coûts, de mieux préserver le cachet de cette galerie que si elle avait été refaite entièrement à neuf.
3. Le remplacement d'une fenêtre par un modèle identique fait partie des bonnes interventions d'entretien que connaît un bâtiment durant sa vie.



1



2



3

## Entretien et choisir les bons modèles

La voie à suivre? Entretien plutôt que réparer, réparer plutôt que remplacer; voilà le principe de l'intervention minimale. L'entretien est donc à privilégier pour conserver le cachet et maintenir l'intégrité des composantes d'un bâtiment le plus longtemps possible. Par ailleurs, un élément d'origine est toujours plus authentique qu'un élément neuf de même apparence. Il est donc toujours préférable, lorsque c'est possible, de réparer une composante ancienne que de la remettre à neuf. Dans la mesure où un élément doit être entièrement remplacé, comme une fenêtre par exemple, il convient alors de s'assurer que le modèle d'origine est respecté, même s'il s'agit d'un matériau contemporain. Dans ce cas, le modèle est plus important que le matériau utilisé.

### L'entretien c'est :

- protéger les matériaux vulnérables à l'humidité, comme le bois, de toute source d'eau qui pourrait les faire pourrir ou les altérer. À ce titre, la peinture est le moyen de protection par excellence. Sont aussi de bons moyens préventifs contre la pourriture l'application de scellant, l'évacuation adéquate de l'eau de ruissellement par les gouttières et l'éloignement des parties en bois de la végétation;
- prévenir la détérioration et intervenir avant que les dommages ne deviennent trop importants. Rappelons-nous qu'un tube de scellant ne coûte que 5\$, qu'un remplacement complet d'une fenêtre, au moins 500\$ et que la réparation d'une partie d'un mur affecté par la pourriture peut facilement atteindre les 5 000\$. Il faut donc y voir rapidement lorsqu'il y a traces d'infiltration d'eau pour éviter les dommages;
- remplacer des éléments qui ont atteint la fin de leur durée utile par des éléments identiques. Par exemple, si quelques planches ou bardeaux de bois sont pourris dans le bas d'un mur, on peut les remplacer par des éléments semblables tout en conservant ceux qui sont encore sains. Une fois repeint, le mur retrouvera son aspect d'origine. Un remplacement de fenêtres par des fenêtres de dimensions et d'apparence similaires peut aussi être considéré comme une opération d'entretien normale pendant le cycle de vie d'un bâtiment.



1



2

1. Maison en bois défraîchie dont la galerie est en réparation.
2. La même maison a été entièrement décapée afin d'être repeinte, selon les meilleures méthodes, pour ainsi préserver l'ensemble de ses composantes architecturales. Le revêtement de bois correspond à l'âge de la maison, soit environ 150 ans. Pourrait-on espérer autant de matériaux modernes?
3. Une fois les interventions terminées, la maison a retrouvé tout son lustre d'antan sans avoir nécessité des travaux de rénovation majeurs.
4. Artisans-ferblantiers au travail sur la toiture d'une maison traditionnelle.



3



4

## ***Embaucher un professionnel ou un artisan, c'est gagnant !***

Que ce soit pour la planification d'un projet de rénovation ou simplement pour des interventions ponctuelles d'entretien, de réparation ou de remplacement, il est indiqué de recourir aux services de spécialistes en architecture, menuiserie, maçonnerie, ferblanterie, ébénisterie ou en peinture en bâtiment. En effet, la fabrication de certaines composantes architecturales et la mise en œuvre de travaux sur un bâtiment ancien exigent souvent une expertise particulière et un doigté qu'eux seuls possèdent. Il s'agit une fois de plus de coûts bien investis qui assureront une meilleure qualité d'exécution, une durabilité à long terme et la préservation d'un cachet ancien. En plus de vous assurer d'un travail bien fait, vous favoriserez la préservation des métiers traditionnels et la transmission de savoir-faire constructifs.

1. Détail d'une fenêtre à guillotine et de son chambranle.
2. Maison à toit plat avant les rénovations.
3. Après rénovation, la même maison a retrouvé son cachet. Pour ce faire, le revêtement extérieur a été remplacé, une corniche et des planches cornières ont été ajoutées, les volets des fenêtres ont été changés pour des chambranles et la galerie a été modifiée.
4. Détail d'un garde-corps de galerie récemment installé.



3



1



2



4

## LA RÉNOVATION EN TOUTE SIMPLICITÉ

### Chapitre

# 3

La rénovation d'un bâtiment ne signifie pas forcément remplacer l'ensemble de ses composantes ou refaire à neuf toutes les parties qui le constituent. Trop souvent, on remplace des composantes entières alors qu'une seule portion est problématique, qu'il s'agisse du revêtement ou des fenêtres en bois devenues moins étanches. Or, de simples interventions d'entretien ou de réparation moins coûteuses permettent de conserver ces éléments.

Par ailleurs, si l'on veut redonner du cachet à une maison ancienne qui l'a perdu en raison de transformations antérieures, certaines interventions simples, réalisables à peu de frais, peuvent être apportées. Le remplacement d'un garde-corps de galerie, l'ajout d'encadrements aux fenêtres ou la restauration d'une corniche peuvent souvent suffire à redonner de la personnalité à une maison. Il n'en coûte généralement pas beaucoup plus cher d'effectuer ces interventions avec des modèles compatibles et des matériaux durables qui donnent une touche de finition réussie tout en rappelant le caractère ancien du bâtiment.



2

1. Maison qui a perdu tous ses détails architecturaux.
2. La même maison rénovée a retrouvé ses détails de finition. En plus du remplacement du parement extérieur, de la porte et des fenêtres, l'ajout de planches cornières et de chambranles fait toute la différence.
3. Détails architecturaux en bois : A) garde-corps traditionnel, B) poteau ouvragé, C) soffite, D) planche cornière, E) chambranle.



1

## Des détails qui habillent

Il manque souvent les détails de finition aux bâtiments anciens modernisés ou dépourvus de composantes d'origine. Or ces détails donnent un aspect soigné aux jonctions des différentes composantes extérieures, au même titre que les cadres de portes, les plinthes ou les moulures à l'intérieur d'une maison. Dans les projets de rénovation, on néglige malheureusement trop souvent ces éléments de finition en pensant qu'ils sont sans importance. En fait, ils font toute la différence !

### Les finitions

Pour parfaire des travaux de rénovation, il suffit souvent d'apporter une touche supplémentaire en ajoutant quelques planches, en soignant un détail de finition, en optant pour un modèle de fenêtre adéquat. C'est ainsi qu'on pourra départager une rénovation réussie d'un projet sans intérêt. Pour s'inspirer, il est suggéré d'observer les bâtiments anciens bien préservés du voisinage, de se référer à des photographies d'époque ou de voir ce qui se cache derrière un revêtement récent. Il en faut souvent très peu pour redonner du cachet à un bâtiment.



3

1. Maison revêtue d'aluminium qui a perdu beaucoup de son cachet.
2. Lors des rénovations, la même maison a été dotée de chambranles autour des fenêtres et de planches cornières tout en conservant le parement d'aluminium. Ces interventions simples font toute la différence.
3. Soffite en bois ventilé qui s'harmonise avec l'architecture de la résidence.
4. Nouvelle galerie munie d'une jupe en bois découpé.



1



2



3

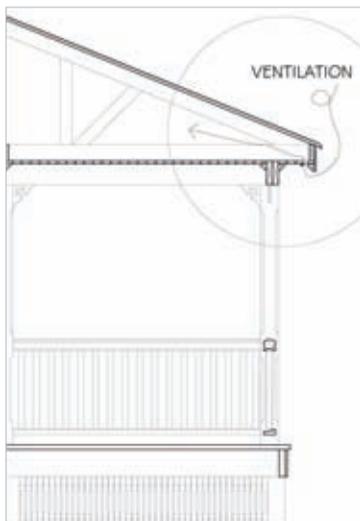


4

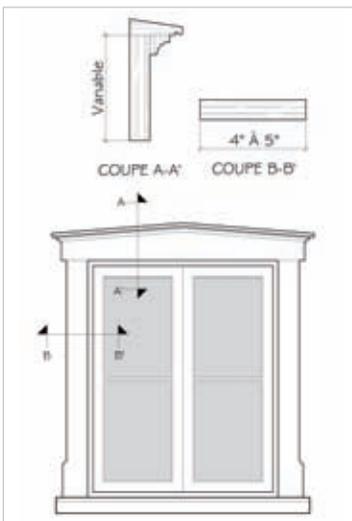
## Améliorer un projet de rénovation à peu de frais

Comment faire pour redonner du cachet à un bâtiment sans doubler le budget des travaux? En y allant de quelques interventions simples et bien ciblées qui auront un maximum d'effets sur le résultat final, mais un minimum d'impacts sur le coût total. Voici quelques suggestions de travaux :

- plutôt que de remplacer tout un revêtement extérieur moderne qui peut encore durer quelques années, installer des planches cornières et des chambranles aux ouvertures qui rehausseront l'ensemble ;
- dans le cas d'un bâtiment défraîchi, repeindre l'ensemble avec une nouvelle couleur en soulignant certains détails (corniches, garde-corps, chambranles, planches cornières) ;
- remplacer un soffite en aluminium perforé par un soffite composé de planchettes en bois en s'assurant de conserver des espaces pour l'aération ;
- ajouter des divisions extérieures dans une fenêtre pour se rapprocher des modèles anciens ;
- choisir une porte d'apparence traditionnelle avec des caissons et un grand vitrage qui s'enligne avec les fenêtres de la façade ;
- ajouter une jupe en bois de modèle traditionnel au lieu d'un treillis préfabriqué pour fermer le dessous d'une galerie ;
- lors du choix d'un parement extérieur, passer à des matériaux d'une gamme sensiblement supérieure, ce qui assurera une meilleure apparence, une durabilité accrue et une valeur ajoutée.



*Soffite de bois ventilé*



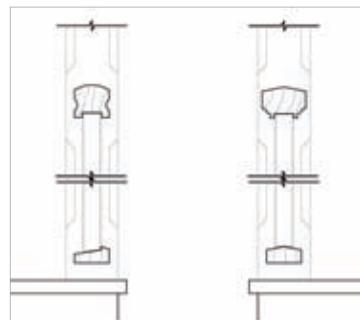
*Chambranle simple*



*Planche cornière simple*

## *Le succès réside dans les détails*

Comme mentionné plus haut, les détails de finition constituent bien souvent la touche qui donne une plus-value à une rénovation. Mais encore faut-il que ces travaux de finition soient bien exécutés. En effet, il serait décevant que les composantes ajoutées soient mal proportionnées, grossièrement installées ou composées de matériaux inadéquats. C'est pourquoi ce type d'intervention, bien qu'il demeure simple, doit être réalisé dans les règles de l'art et avec minutie. De plus, il est conseillé de confier ces travaux à des personnes compétentes et expérimentées pour s'assurer d'une réalisation soignée.



*Garde-corps*

### **Un catalogue de détails architecturaux**

La Ville de Lévis a produit, au fil des années, de nombreux dessins à l'échelle illustrant les détails architecturaux les plus souvent utilisés dans les quartiers anciens. Ces dessins présentent des modèles d'encadrements de portes et de fenêtres (aussi appelés chambranles), de garde-corps, de jupe, de poteaux et de sous-plafonds pour les galeries, de planches cornières, de corniches, de soffites ventilés et de garnitures pour les rives de toit. Les architectes du Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme peuvent accompagner les propriétaires dans le choix des détails les mieux adaptés et fournir certains dessins pour faciliter leur exécution.

1. Grâce à ses qualités patrimoniales, une maison peut intéresser des acheteurs à payer un prix conséquent pour l'acquérir.
2. Maison banalisée et dépourvue de cachet avant les travaux de rénovation.
3. Après les travaux, la même maison mansardée est devenue beaucoup plus attrayante. La réfection de sa galerie, de son parement, de ses fenêtres et de ses lucarnes a assurément accru sa valeur marchande.
4. Résidence rénovée qui, en plus d'avoir meilleure apparence, possède une plus grande valeur marchande.



3



1



2



4

## FAIRE FRUCTIFIER SON BIEN

### Chapitre

# 4

La rénovation vise principalement à améliorer de façon appréciable l'apparence d'un bâtiment. Or, elle comporte aussi des avantages financiers. En effet, un bâtiment prend de la valeur lorsqu'il est rénové adéquatement et bien entretenu. La rénovation a donc une incidence directe sur la valeur marchande d'une propriété.

Il faut donc considérer un projet de rénovation non pas, simplement, comme une dépense, mais plutôt comme un investissement qui augmentera la valeur globale du bâtiment. Il a été effectivement prouvé, à partir d'un important échantillon de maisons ayant subi des travaux sur le territoire de Lévis ces dernières années, que la valeur de celles-ci a grimpé en moyenne d'environ 11% de plus que celles non rénovées et ce, lorsque les travaux sont effectués avec doigté et avec des matériaux durables. De plus, on assiste depuis quelques années à un véritable engouement des acheteurs pour des résidences ayant conservé leur authenticité ou retrouvé leur cachet ancien. Raison de plus pour miser sur l'âge du bâtiment!



1



2



3

1. Une modeste maison avant les rénovations.
2. La même maison une fois rénovée. On en a repeint les murs, refait le garde-corps, remplacé les portes et fenêtres et recouvert la toiture d'une tôle traditionnelle. Il s'agit d'un investissement qui donne une valeur ajoutée à la résidence.
3. Une porte ancienne munie d'une contre-porte et de bons coupe-froid devient plus performante qu'une porte neuve tout en préservant le cachet de la maison.
4. Cette fenêtre à guillotine en PVC reprend le modèle des anciennes fenêtres de cette maison, ce qui lui donne une plus-value.

## Une affaire rentable !

Investir dans un projet de rénovation, c'est choisir les meilleures interventions selon leur rentabilité. Par exemple, pour un résultat similaire, il peut être plus avantageux de procéder à la réparation et au calfeutrage des fenêtres encore saines. On parle alors de quelques dizaines de dollars par ouverture. Or, leur remplacement peut faire grimper la facture à plusieurs centaines de dollars par fenêtre. Dans le même ordre d'idées, sur une période de vingt ans, il en coûtera moins de faire repeindre un revêtement extérieur en bois tous les cinq ans que de le remplacer par un matériau d'imitation. De plus, le revêtement traditionnel en bois permet de préserver le cachet.

Par ailleurs, en plus d'avoir pour avantage de remettre un bâtiment en bon état et de prolonger sa durée, la rénovation peut aussi accroître l'efficacité énergétique d'un bâtiment, faisant ainsi épargner des frais de chauffage, par exemple. Il va sans dire que de telles pratiques s'insèrent parfaitement dans les principes du développement durable.



4

1. Une résidence rénovée et bien entretenue contribue à la qualité de vie de son milieu.
2. Maison à mansarde avant les rénovations.
3. Lors des rénovations, la brique a été décapée et les boiseries ont été repeintes, modifiant ainsi toute l'apparence de la maison, pour en augmenter sa qualité et, par conséquent, sa valeur marchande.
4. Une maison en bon état a une incidence positive pour son propriétaire et son voisinage.



3



1



2



4

## Une plus grande valeur marchande

La valeur marchande d'une résidence est habituellement calculée à partir du prix d'achat de propriétés comparables. Les spécialistes en évaluation peuvent ensuite ajuster la valeur du bâtiment selon son état physique, son apparence architecturale et sa localisation. En sachant que les gens à la recherche d'une propriété sont plus enclins à acquérir des bâtiments en excellent état que des maisons à l'apparence défraîchie, les bâtiments rénovés seront plus recherchés, donc d'une valeur marchande supérieure.

Mais en quoi, pour des propriétaires ne désirant pas vendre à court ou moyen terme, une propriété de plus grande valeur marchande peut-elle être avantageuse? En plus de constituer un actif de plus grande valeur et une fierté pour le propriétaire, elle renforce l'attrait global de son secteur ou de son quartier et, par la même occasion, de son milieu de vie en général. Par effet d'entraînement, cela incite également le voisinage à améliorer le quartier et à le rendre plus vivant.



2

1. Maison dont les composantes architecturales ont atteint la fin de leur vie utile.
2. Voici la même maison, rénovée à l'aide de matériaux de qualité. Le revêtement des murs et la galerie avant ont été refaits et les fenêtres ont été restaurées, ce qui met en valeur toute son architecture.
3. Le remplacement des fenêtres, lorsque les modèles sont bien choisis, conduit à une augmentation très nette de la valeur marchande d'une maison.
4. Résidence en excellent état qui mise sur des matériaux sains et naturels.



1



3



4

## Ne pas jeter l'argent par les fenêtres

Pour augmenter la valeur d'une propriété lors d'une rénovation, il faut considérer la qualité et la durabilité des matériaux et des éléments architecturaux utilisés. Il n'est pas très rentable à long terme d'apposer un matériau de revêtement qu'il faudra à nouveau remplacer dans 20 ans, ni d'installer des portes et des fenêtres bon marché qui ont une faible efficacité énergétique. D'ailleurs, de tels choix sont néfastes pour l'environnement en générant des rebuts de construction ou en gaspillant inutilement de l'énergie. Le recours à des matériaux de qualité, idéalement sains et naturels, qui dureront longtemps grâce à l'entretien et ce, sans avoir à les remplacer périodiquement, est la meilleure façon d'accroître la valeur d'une propriété ancienne et, par le fait même, son cachet.

1. État du bâtiment avant les travaux.
2. Planification du projet (conception, dessin, demande et obtention d'un permis).
3. Travaux de rénovation en cours.
4. État du bâtiment une fois les travaux terminés.



4



1



2



3

## BIEN PLANIFIER SON PROJET

### Chapitre

# 5

L'improvisation et la rénovation ne font pas bon ménage! Pour s'assurer d'une rénovation réussie tout en économisant temps et argent, il vaut mieux s'y prendre à l'avance, bien planifier les différentes étapes du projet et faire les choix qui s'imposent. Pour y arriver, il suffit d'abord d'être bien conseillé au début de la démarche et de connaître le processus d'acceptation d'un projet à la Ville de Lévis qui nécessite certains délais. Prendre le temps d'observer l'architecture de notre voisinage, comparer les différents matériaux sur le marché ou faire dessiner les plans des travaux projetés, c'est mettre toutes les chances de son côté pour obtenir des résultats à la mesure de ses attentes.

### Une étape à la fois

Il est important de ne pas sauter d'étapes. Par exemple, il faut faire approuver son projet de rénovation avant de procéder à l'achat de matériaux ou d'éléments architecturaux, car il est possible que certaines exigences de la Ville aient des répercussions sur les modèles ou les matériaux à privilégier. Par ailleurs, comme quelques semaines ou mois peuvent s'écouler entre le dépôt d'une demande de permis et l'acceptation finale du projet, il ne faut pas s'y prendre à la dernière minute.

# LES SIX ÉTAPES D'UN PROJET RÉUSSI

1

## Analyse et planification du projet

Cette étape est la plus importante, car elle permet de partir du bon pied. On doit définir les besoins, les budgets disponibles, le choix des travaux à réaliser (entretien, remplacement, réparations, etc.) et déterminer si l'embauche d'un spécialiste sera nécessaire.

Les architectes du Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme de la Ville de Lévis peuvent vous conseiller dans la planification de votre projet et vous éclairer sur la réglementation existante ainsi que sur les principales exigences de la Ville.

2

## Dépôt d'une demande de permis au bureau de l'arrondissement

La majeure partie des travaux extérieurs sur une propriété nécessitent un permis ou un certificat émis par la municipalité. Il importe donc d'obtenir les autorisations nécessaires avant de procéder aux travaux et aux achats. Une demande de permis, déposée au bureau de votre arrondissement, doit présenter les détails du projet, notamment les modèles et matériaux projetés (ex. : type de fenêtre ou de porte, revêtements envisagés et couleur, etc.).

Les extraits de catalogues ou de brochures de fournisseurs de même que des soumissions peuvent accompagner votre demande. Si vous hésitez entre deux modèles, sachez que plusieurs options peuvent être présentées dans votre demande. En ce qui concerne les projets plus importants (agrandissement, rehaussement, etc.), on doit fournir, en plus des détails du projet, des plans à l'échelle.

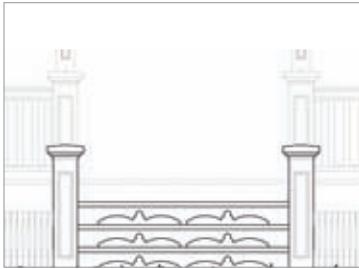
3

## Étude du projet et des règlements municipaux

L'inspectrice ou l'inspecteur municipal a pour tâche de vérifier la conformité du projet aux règlements municipaux. Par la suite, si le projet est visé par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)-volet patrimonial, l'inspecteur transmet la demande au Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme. C'est généralement le cas lors de travaux touchant l'extérieur de certains bâtiments anciens, entre autres.

À cette étape du projet, l'architecte qui analyse votre demande pourrait vous contacter pour obtenir des précisions ou des informations supplémentaires. Également, il verra peut-être à vous proposer d'autres solutions ou des ajustements à votre projet s'il ne respecte pas les objectifs et critères du règlement.

4	<p><b>Approbation du comité consultatif d’urbanisme en patrimoine (CCUP) et du conseil d’arrondissement</b></p> <p>Le CCUP prend connaissance de la demande et, s’il y a lieu, des ajustements proposés par l’architecte de la Ville. Il effectue par la suite une recommandation au conseil d’arrondissement.</p> <p>Le conseil d’arrondissement prend connaissance de la recommandation du CCUP et adopte une résolution qui approuve ou désapprouve le projet.</p>
5	<p><b>Émission du permis ou du certificat</b></p> <p>Au terme de ce processus et dans la mesure où le conseil d’arrondissement approuve le projet, l’inspectrice ou l’inspecteur municipal délivre le permis et vous en informe. Vous pouvez alors procéder à la signature des contrats avec vos fournisseurs, entrepreneurs et ouvriers, si nécessaire. Pour éviter de mauvaises surprises, rappelez-vous qu’il faut d’abord avoir en main les autorisations municipales (permis ou certificat) avant de faire l’acquisition de certains matériaux (revêtement extérieur, portes, fenêtres, etc.).</p>
6	<p><b>Réalisation des travaux</b></p> <p>Il faut prévoir du temps pour franchir toutes les étapes d’approbation. Il est donc important de déposer votre demande de permis assujettie au PIIA plusieurs semaines avant le commencement des travaux pour éviter que les délais ne retardent le début du chantier. Lorsque vous avez votre permis en main, vous pouvez amorcer vos travaux et ainsi donner une nouvelle vie à votre bâtiment!</p> <p>Habituellement, vous disposez d’une période qui peut varier de 12 à 18 mois pour réaliser vos travaux. Au-delà de l’échéance du permis, un renouvellement est possible. Advenant des modifications au projet autorisé, on doit demander un nouveau permis.</p>



1



3



2



4

**1 et 2.** Exemple d'un détail architectural de contremarches fourni par les architectes de la Ville de Lévis, appliqué lors d'un projet de rénovation.

**3 et 4.** Des photographies anciennes peuvent être une bonne source d'inspiration pour une rénovation. De haut en bas: la même maison vers 1932 et dans les années 1990.

**5.** La même maison rénovée en s'inspirant de la photographie ancienne de 1932.



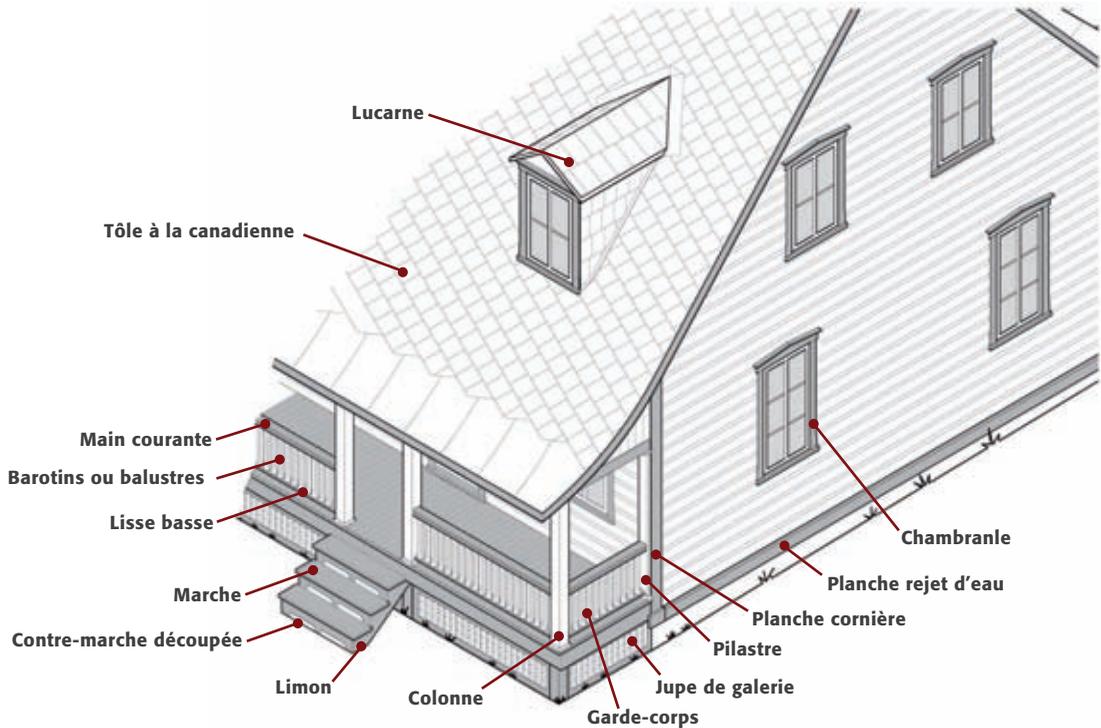
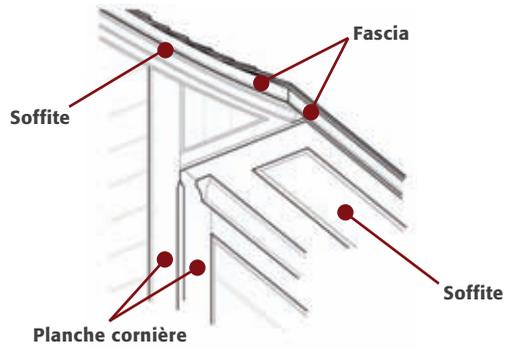
5

## Une équipe à votre service

Dans la planification de votre projet, des conseillers et conseillères à l'emploi du Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme peuvent vous aider à plusieurs égards. Par exemple, cette équipe possède un imposant lot de photographies anciennes qui peuvent être d'un grand recours lorsque vient le temps de rénover. Vous pouvez communiquer avec eux pour vérifier si des photographies ou des données historiques sont disponibles.

Il peut aussi s'avérer intéressant de voir des projets semblables réalisés sur des bâtiments du même type que le vôtre. De tels projets peuvent vous guider dans vos choix et dans la réalisation ou, à l'inverse, vous permettre de constater les erreurs à éviter. Les architectes peuvent aussi vous fournir des dessins de détails architecturaux, vous renseigner sur les meilleurs matériaux à utiliser ou les modèles à privilégier. Ces personnes-ressources sont à votre service pour vous aider à mieux planifier votre projet et faire de celui-ci une réussite!

# LEXIQUE ARCHITECTURAL



## Liens et ressources utiles

**Pour toute information concernant le patrimoine bâti de Lévis :**  
[www.ville.levis.qc.ca/patrimoine](http://www.ville.levis.qc.ca/patrimoine)

### **Ce lien permet d'avoir accès :**

- à de l'information sur le patrimoine bâti de Lévis via une carte interactive et un moteur de recherche ;
- à un catalogue de composantes architecturales ;
- aux versions électroniques de la brochure *Lévis, un patrimoine à protéger et à mettre en valeur* et de la présente brochure *Rénover les bâtiments anciens en toute simplicité* et au lien vers la brochure *Le patrimoine bâti de Chaudière-Appalaches : un précieux héritage à préserver. Intervenir adéquatement sur une maison ancienne ;*
- à une foule d'autres renseignements touchant le patrimoine.

**Pour joindre le Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme de la Ville de Lévis :**  
418 839-2002

## Crédits

**Coordination, Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme, Direction de l'urbanisme et des arrondissements**

Isabelle Roy, conseillère en patrimoine

**Collaboration, Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme, Direction de l'urbanisme et des arrondissements**

Gilles Dupuis, architecte

Mathieu De Bellefeuille, architecte

**Gestion de projet et rédaction, Patri-Arch**

Martin Dubois, consultant en patrimoine

**Révision, Services linguistiques 9**

Martin Desnoyers, réviseur linguistique

**Conception graphique, Maelström créatif**

Geneviève Provencher-St-Cyr, coordonnatrice

Marie-Lise Gauvin-Leclerc, designer graphique

**Photographies et dessins**

Ville de Lévis

**Impression**

J. B. Deschamps inc.

Novembre 2012

ISBN 978-2-923096-10-0

Avant les rénovations



Après les rénovations



**Photo de l'endos :**  
3<sup>e</sup> Avenue, Pintendre





*Entente*

**de développement**

**culturel**

Ville de Lévis  
et le ministère de la Culture, des Communications  
et de la Condition féminine