

LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

Plan de Conservation

PRÉFACE

En 2008, Saint John a adopté les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada. Ces normes et lignes directrices nationales offrent des moyens sûrs et pratiques d'arriver à une bonne pratique de conservation. L'objectif des travaux de conservation est d'atteindre les objectifs fonctionnels tout en respectant la valeur patrimoniale et les éléments caractéristiques de votre lieu patrimonial. Souvent, ce respect a pour résultat des « changements minimes », ce qui constitue la base d'une bonne pratique de conservation. [Consulter le site : www.pc.gc.ca/fra/docs/pc/guide.]

Conservation, dans le contexte de ces normes, fait référence à la valeur patrimoniale des lieux patrimoniaux et à la prolongation de leur vie physique. Il est utile de considérer le terme conservation comme un terme général englobant trois approches distinctes :

- 1 préservation
- 2 remise en état
- 3 restauration

Un projet de conservation comprend souvent une combinaison de ces trois activités de conservation. Il est essentiel de s'assurer que toutes les personnes contribuant à chaque étape d'un projet de conservation possèdent la formation et les compétences appropriées. Elles doivent bien connaître les approches de conservation et être bien encadrées.

La série des lignes directrices utiles à la conservation fournit des renseignements utiles, des détails techniques et des illustrations pour vous guider dans votre projet de conservation et doit être utilisée conjointement avec les normes et lignes directrices.

La première étape d'un projet, et la plus essentielle, consiste à déterminer et à décrire les éléments qui comptent le plus dans la définition de la valeur patrimoniale globale du lieu historique. L'équilibre de ces PLANS DE CONSERVATION des lignes directrices utiles à la conservation vous aidera à effectuer des recherches sur votre bien immobilier et à vous documenter à son sujet.

INTRODUCTION AUX PLANS DE CONSERVATION

Ces lignes directrices pratiques de la conservation font partie d'une série qui fournit des conseils aux propriétaires sur les façons d'effectuer l'entretien, la réparation et la conservation adéquats de leurs bâtiments. Elles sont fournies pour votre concepteur professionnel en tant que guide pour la préparation d'un plan de travail de conservation sensible et économique. Ce plan devrait être soumis avant de présenter une demande pour un certificat de conformité.

Un plan de conservation est destiné à aider les propriétaires à déterminer et à conserver les éléments notables au niveau culturel ou les éléments caractéristiques de leurs bâtiments tout en comblant les besoins fonctionnels. Bien que cette approche assure une longue vie utile aux bâtiments, on devrait aussi mettre l'accent sur la conservation des matériaux existants et sur la prévention d'une détérioration plus grave. L'élaboration d'un plan de conservation adéquat est aussi essentielle à la conservation de votre bâtiment de manière économique.



SAINT JOHN





PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

PHILOSOPHIE DE CONSERVATION

Saint John se distingue par sa collection exceptionnelle de bâtiments patrimoniaux, qui sont restés intacts pendant plus d'un siècle. Ces bâtiments uniques aident à définir l'esprit et le caractère de notre ville. Un plan de conservation fournit une orientation aux propriétaires afin d'achever les travaux qui permettent de conserver les éléments et les détails qui constituent les caractéristiques architecturales et historiques de leurs bâtiments. Les bâtiments patrimoniaux de Saint John offrent à notre ville une image unique ainsi qu'un précieux héritage architectural sur lequel on peut construire, tout en façonnant notre avenir.

La planification de la conservation doit respecter les caractéristiques relatives à la conception originale du bâtiment. La planification de la conservation doit respecter les lignes directrices suivantes :

- Les travaux menés sur le bâtiment doivent être pertinents à sa conception, à son âge et à son caractère.
- Si une caractéristique ou un élément caractéristique du bâtiment reste intact, conservez-le et réparez-le.
- Considérez la reconstruction des caractéristiques ou des éléments caractéristiques du bâtiment qui ont été modifiés et qui ne cadrent pas avec l'intégrité historique du bâtiment.
- Si une caractéristique ou un élément caractéristique du bâtiment nécessite un remplacement, remplacez-le par des matériaux assortis qui sont pertinents à la conception, à l'âge et au caractère du bâtiment.

PLAN DE CONSERVATION

À l'aide de la documentation et de l'établissement des coûts, qui seront déterminés dans les sections suivantes, votre concepteur professionnel sera en mesure d'élaborer un plan de conservation qui clarifiera les éléments de travail recommandés et qui établira la priorité relative de chaque élément de conservation. Le plan de conservation peut alors servir à planifier et à établir un budget pour entreprendre les travaux selon une période donnée. Cela vous permettra, en tant que propriétaire et de façon économique, de rester concentré sur un plan de travail qui respecte l'intégrité architecturale et le caractère historique de votre bâtiment.

PLANIFICATION DE LA CONSERVATION

Les vieux bâtiments de Saint John constituent des ressources précieuses sur le plan culturel et économique et offrent à notre ville son image unique. La valeur de votre bien immobilier sera améliorée grâce aux travaux guidés par un plan de conservation adéquat. Un plan de conservation permet à votre bâtiment patrimonial d'obtenir la meilleure chance de résister aux éléments naturels. Afin de conserver l'authenticité et l'intégrité de votre bâtiment, on doit mettre l'accent sur la conservation des matériaux existants et sur la prévention d'une détérioration plus grave.

Bon nombre de bâtiments patrimoniaux ont été conservés avec succès pendant bien plus de cent trente ans. D'autres, sans l'aide d'un programme régulier d'entretien, n'ont pas eu autant de chance et, de ce fait, se trouvent dans un état de décadence. Malheureusement, un manque d'entretien régulier a entraîné la démolition de bon nombre de bâtiments en raison de leurs coûts en réparations majeures nécessaires, qui dépassaient la valeur marchande du bâtiment. La planification de la conservation continue sur la recommandation d'un plan de conservation réaliste aurait pu, en de nombreux cas, préserver le bâtiment ou ses composants pour une fraction du coût de remplacement. On a jugé que chaque dollar dépensé sur l'entretien préventif des bâtiments permet d'économiser 100 dollars en cinq ans.

Souvent, les propriétaires des bâtiments ne connaissent pas les avantages de la mise en œuvre d'un plan de conservation. Les premières défaillances des composants de bâtiment ne sont pas toujours visibles. Puisqu'elles ne causent pas toujours de problèmes immédiats, les propriétaires n'en tiennent pas compte jusqu'à ce qu'elles deviennent coûteuses et ingérables. Tous les systèmes et les composants du bâtiment nécessitent des inspections et un entretien de routine. Autrement, ils risquent de se dégrader plus rapidement. Une planification efficace est essentielle à la conservation de votre bâtiment.



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

NOTIONS ÉLÉMENTAIRES SUR LES BÂTIMENTS

Avant d'examiner les trois approches de conservation, il peut être utile de considérer votre bâtiment en fonction des aspects suivants :

- **Masse/forme** - il s'agit des éléments les plus généraux et comprend les proportions, le style de la façade (pleine ou ouverte), la pente du toit, le rythme des éléments, etc. du bâtiment;
- **Éléments/matériaux** - il s'agit des diverses « parties » du bâtiment qui contribuent à son cachet et comprend des éléments comme les portes, les fenêtres, le toit, les avant-toits, les corniches, les lucarnes, les pignons, les vérandas, les cheminées, etc.;
- **Finition/intégrité** - il s'agit des éléments délicats révélateurs du talent du constructeur et comprend les moulures, la boiserie, les supports, les colonnes, les corbeaux, les balustres, les dentelets, etc.

MÉTHODES DE CONSERVATION

La préservation, la remise en état et la restauration peuvent toutes être des composants d'un plan de conservation. Un plan de conservation pour votre bâtiment permettra de déterminer la méthode appropriée de conservation pour chacun des composants des travaux proposés. Les trois méthodes peuvent varier dans le degré d'authenticité ou sensibilité dont elles font preuve en rapport avec la structure d'origine et les éléments caractéristiques du bâtiment. On obtient le plus haut degré d'authenticité lorsque le bâtiment original subit des changements minimes. Inversement, plus de changements enlèvent de l'authenticité à la structure d'origine du bâtiment. La conservation et la réparation des composants originaux de votre bâtiment qui sont en état de fonctionner sont fortement recommandées et sont habituellement moins coûteuses que le remplacement de ceux-ci.

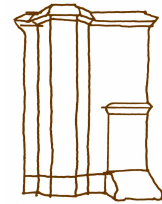
La section suivante décrit les méthodes de conservation en plus grand détail.

Préservation : Les matériaux existants sont protégés des intempéries et du vandalisme, pour assurer leur existence future. Les matériaux d'origine restent inchangés. La protection pourrait comprendre les éléments suivants : pour la Masse/forme d'un bâtiment – renfort structural; pour ses Éléments/matériaux – couverture des ouvertures exposées; en ce qui a trait à la Finition/intégrité – documentation et dépose des composants fragiles vers une zone sûre.

Restauration : Un bâtiment reprend l'apparence bien documentée d'une époque plus ancienne grâce au retrait des couches de matériau plus tardives et au remplacement des éléments ou des détails manquants. Grâce à ce processus, les matériaux d'origine sont découverts ou mis à jour avec le moins de dérangement possible. Les deux variantes décrites ci-dessous visent à offrir un plus haut degré d'authenticité.

Restauration selon la période : La masse ou la forme d'un bâtiment reprend l'apparence qu'elle avait à une période précise plus ancienne. Les éléments et les matériaux du bâtiment qui ont été ajoutés au fil du temps après la période selon laquelle le bâtiment doit être restauré sont enlevés, même s'ils pourraient eux-mêmes avoir une valeur historique. Les éléments ou les matériaux manquants peuvent être reproduits ou reconstruits à l'aide de matériaux, de techniques de construction et de finitions traditionnels. Les détails existants ou manquants sont réparés ou reconstruits ou reproduits pour correspondre exactement aux détails d'origine. Dans toute restauration, il est essentiel de ne pas créer un aspect qui n'a jamais existé.

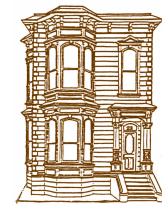
Restauration selon le composite : Tous les éléments architecturaux importants provenant de toutes les périodes historiques sont laissés intacts. L'accent est mis sur la révélation de la continuité de l'évolution historique du bâtiment. Des éléments ou des matériaux plus récents et qui ont peu ou aucune valeur peuvent être enlevés si cela doit découvrir des éléments historiques ou architecturaux de plus grande valeur. Les éléments et les détails manquants peuvent être remplacés comme dans le cas d'une restauration selon la période, mais seulement si cela ne masque pas l'authenticité de la structure d'origine du bâtiment.



• Masse/forme



• Éléments/matériaux



• Finition/intégrité



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

Remise en état : Un bien immobilier est remis en état au moyen de réparations ou de changements délicats. La remise en état permet d'obtenir un bâtiment qui se prête à une utilisation contemporaine tout en préservant les éléments caractéristiques importants pour les valeurs historiques, architecturales et culturelles de la propriété. Deux types de remise en état sont décrits ci-dessous.

Remise en état pour utilisation continue : Des améliorations harmonieuses sont apportées aux bâtiments qui continuent d'être utilisés pour leur but d'origine. Masse/forme – le travail est identique à celui de la restauration. Éléments/matériaux – les changements peuvent comprendre la modernisation pour répondre aux exigences d'utilisation, de sécurité contre les incendies et de protection civile du bâtiment, notamment l'installation de nouveaux articles d'équipement mécaniques et électriques, un meilleur accès pour les personnes handicapées, des escaliers de secours, etc. Les nouveaux éléments sont d'une conception délicate et emploient des matériaux traditionnels. Finition/intégrité – les nouveaux éléments correspondent aux matériaux, aux détails et aux éléments de finition d'origine.

Remise en état par conservation intégrée : Un bâtiment est converti à une autre utilisation de façon harmonieuse. Masse/forme – des modifications à apporter au bâtiment peuvent être nécessaires pour s'adapter aux nouveaux besoins en matière d'espace et de circulation. Ce processus est parfois appelé « modernisation ». Les travaux sur les éléments et sur les éléments de finition sont semblables à ceux indiqués dans la partie Remise en état pour utilisation continue.

AUTRES MÉTHODES

En plus des trois méthodes de conservation recommandées, il peut s'avérer utile de connaître les autres termes couramment utilisés dans le cadre de projets de construction. Parmi les termes suivants, seuls reproduction et, dans une moindre mesure, réfection peuvent être considérés comme des activités acceptables dans le cadre d'un projet de rénovation.

Reproduction : Les composants manquants d'un bâtiment sont reproduits avec un haut niveau d'authenticité dans les cas où il existe une profusion de preuves historiques et de preuves en images permettant de déterminer l'apparence et les finitions d'origine. Masse/forme – les ajouts, les annexes, etc. manquants qui peuvent avoir été enlevés sont reconstruits. Éléments/matériaux – si ces derniers sont trop détériorés ou manquants, ils sont reconstruits en utilisant des matériaux et des techniques de construction traditionnels. Finition/intégrité – ces éléments sont reconstruits de façon à correspondre précisément aux détails d'origine.

Reconstruction : Les composants manquants d'un bâtiment sont construits à l'aide de la même Masse/forme, des mêmes Éléments/matériaux et de la même Finition/intégrité d'après leur possible apparence d'origine. Le degré d'authenticité de la nouvelle construction n'est pas aussi élevé, étant donné que moins de preuves historiques et de preuves en images sont accessibles.

Rénovation : Des travaux de rénovation importants ou d'agrandissement sont effectués à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment existant afin de « renouveler » ou de « rénover » la construction. Ces modifications, en particulier lorsqu'elles concernent les résidences, sont souvent réalisées en réponse à un besoin d'espace supplémentaire, d'améliorations générales ou pour des raisons de mode de vie. Masse/forme – les changements peuvent ne pas être en harmonie avec les bâtiments existants ou le quartier. Éléments/matériaux – les nouveaux travaux peuvent être réalisés en matériaux traditionnels, mais à l'aide de techniques de construction modernes. Finition/intégrité – ces éléments sont souvent absents des nouveaux travaux ou semblent identiques à l'original seulement lorsqu'on les observe à distance. La rénovation n'est généralement pas considérée comme une activité de conservation acceptable.

Modernisation : La « métamorphose » d'un bien immobilier est souvent réalisée en réponse à la dernière mode ou à un énoncé publicitaire proclamant l'« absence d'entretien ». Masse/forme – les changements ne tiennent souvent aucun compte des bâtiments existants ou du quartier. Éléments/matériaux – les composants traditionnels sont souvent malencontreusement et inutilement remplacés par du vinyle, de l'aluminium, etc. lors d'une tentative maladroite d'économiser de l'énergie. Des études ont démontré



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

que les coûts d'immobilisation de fenêtres neuves ne peuvent pas être compensés par les économies d'énergie, même en les répartissant sur une période de 25 ans. Finition/intégrité – ces éléments sont souvent détruits au nom du progrès. La modernisation n'est pas une activité de conservation acceptable.

Démolition : La mesure de modification ultime qui ne tient aucun compte de la valeur architecturale, historique ou culturelle du bâtiment. La démolition n'est évidemment pas une activité de conservation acceptable.

COMMENT UTILISER CES LIGNES DIRECTRICES

Lors de l'élaboration d'un plan de conservation pour votre bâtiment patrimonial, il est important de disposer d'une compréhension complète du lieu avant d'intervenir sur le bâtiment ou d'y apporter des changements. L'étape de planification de ce qu'on va faire du bâtiment n'est possible qu'à condition de disposer d'une bonne compréhension du bâtiment et de l'utiliser d'une façon qui soit compatible avec sa valeur patrimoniale.

Un plan de conservation contribuera à établir précisément l'étendue et la priorité des travaux à effectuer. Les travaux de conservation doivent respecter le cachet architectural des bâtiments d'origine. On encourage les propriétaires à engager un concepteur professionnel averti pour la préparation d'un plan de conservation pour leur bâtiment. Des subventions sont offertes pour aider à compenser ce coût.

Ces lignes directrices sont structurées de façon à ce que les propriétaires et leurs concepteurs professionnels puissent utiliser des listes de contrôle pour déterminer et définir les travaux de conservation, en évaluer les coûts et en établir les priorités. Un plan de conservation efficace peut être produit en utilisant la procédure en cinq étapes suivante :

- 1 ÉVALUATION ARCHITECTURALE**
- 2 INSPECTION**
- 3 DOCUMENTATION**
- 4 AFFECTATION DES PRIORITÉS/ÉTABLISSEMENT DES COÛTS**
- 5 MISE EN ŒUVRE PROGRESSIVE**

1 ÉVALUATION ARCHITECTURALE

Il est plus facile d'arriver à une conservation délicate en déterminant d'abord ce à quoi votre bâtiment ressemblait à l'origine et la façon dont il a changé au fil du temps. Si vous pensez que le bâtiment a été modifié de façon importante, le fait de définir les éléments qui le rendent unique fournit un cadre pour votre travail et permet d'en établir les objectifs. Les bibliothèques, les archives, les musées, les sociétés historiques, les bureaux des estimateurs et les bureaux d'enregistrement sont tous de bons endroits pour trouver des preuves historiques de ce à quoi ressemblait le bâtiment à l'origine. Les documents à rechercher comprennent des photos, des vues à vol d'oiseau, des plans, des vues en élévation, des répertoires de la ville, des coupures de journaux, des cartes d'assurance-incendie, des actes officiels, etc. On trouve souvent des descriptions très détaillées des bâtiments en construction dans les articles de journaux. Le bâtiment peut-être figuré à l'arrière-plan dans les albums de photos de famille des propriétaires d'origine ou des voisins. Les cartes d'assurance-incendie montrent la superficie au sol du bâtiment, ce qui permet de déterminer où et quand les ajouts ont été effectués.

Le fait d'observer d'autres bâtiments semblables n'ayant pas subi de modification dans votre quartier peut souvent fournir des indices sur l'apparence d'origine de votre bâtiment. Un concepteur professionnel peut vous dire à quoi ressemblait le bâtiment, à quelle période approximativement ce dernier a été construit, à quel point il est authentique, etc., en évaluant son style architectural (se reporter aux lignes directrices



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

pratiques de la conservation – styles architecturaux). En utilisant ces renseignements, vous pouvez déterminer quels sont les éléments de votre bâtiment qui contribuent à son cachet et à l'image unique de Saint John. Un plan de conservation vous guidera dans la réalisation des travaux, tout en respectant l'architecture d'origine de votre bâtiment.

2 INSPECTION

Votre concepteur professionnel inspectera ensuite entièrement votre bâtiment de haut en bas (toit, solins, murs, fenêtres, portes, fondations, site, etc.). Après avoir déterminé tous les endroits où des travaux de réparation sont nécessaires et établi la façon dont le bâtiment était construit à l'origine, votre concepteur professionnel recommandera le niveau d'intervention le plus approprié (stabilisation, restauration, remise en état, reproduction ou reconstruction) pour chaque composant des travaux à entreprendre.

La conservation et la réparation des éléments caractéristiques originaux de votre bâtiment qui sont présents et en bon état constituent des exigences pour les bâtiments situés dans un secteur de conservation du patrimoine et sont généralement moins chères que leur remplacement. Cela vous permet également de maximiser votre investissement dans le bâtiment.

Une fois que vous avez décidé quels travaux effectuer, votre concepteur professionnel peut préparer un dessin comportant des notes qui précisent clairement l'étendue des travaux à effectuer, ainsi que la qualité du travail et les matériaux à utiliser. Ces documents vous garantiront le meilleur prix possible, étant donné que tous les entrepreneurs soumissionneront de façon compétitive d'après la même étendue des travaux et d'après la même qualité de travail.

Avant que votre concepteur professionnel ne commence l'inspection, assurez-vous d'avoir effectué les préparatifs nécessaires. L'accès doit être assuré avant l'inspection elle-même. Une trousse d'inspection compacte comprenant les éléments suivants doit être constituée.

- Vêtements de protection ou combinaisons et gants de coton
- Lampe de poche
- Jumelles
- Ensemble de tournevis compact
- Petit couteau ou poinçon
- Petit levier en acier
- Jauge de profil
- Mètre à ruban en acier
- Appareil-photo
- Listes de contrôle du plan de conservation
- Planchette à pince refermable, papier et crayon

Un petit sac en nylon robuste est parfait pour transporter ces articles. Les pince-notes sont utiles pour maintenir les feuilles de papier les jours venteux. Bien que la programmation des inspections par temps chaud rende la tâche plus plaisante, une inspection de suivi effectuée après un jour d'orage peut fournir un meilleur aperçu des zones exigeant une attention particulière. Il est également utile d'étudier l'itinéraire de l'inspection avant l'inspection elle-même pour repérer d'éventuels obstacles et y être préparé. Une inspection doit commencer aux endroits nécessitant une attention évidente, allouer le temps nécessaire pour les déterminer et les documenter. Par ailleurs, la séquence présentée dans ces lignes directrices peut être suivie.



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

3 DOCUMENTATION

Les listes de contrôle de ces lignes directrices aideront votre concepteur professionnel à documenter des zones spécifiques qui ont été repérées au cours de l'inspection et qui nécessitent un entretien de routine ou une attention immédiate. Pour une référence ultérieure, il est important d'identifier l'élément à l'aide d'un croquis et de noter son emplacement dans l'espace fourni dans la liste de contrôle. Des détails précis doivent être examinés et clairement consignés dans l'espace suivant l'élément de la liste de contrôle. Au cours de l'inspection, chaque article défini dans la liste de contrôle doit être coché pour garantir que l'évaluation complète du bâtiment a bien été effectuée. Il peut être nécessaire de reproduire certaines listes de contrôle pour les cas où un composant se répète dans le bâtiment, tel que les fenêtres, les portes, etc.

Les dessins et les spécifications des travaux requis peuvent devoir être préparés de façon à solliciter des soumissions concurrentielles de la part des entrepreneurs. Cela permettra non seulement de réduire l'« à-peu-près », qui peut faire monter les prix de l'entrepreneur, mais cela peut également former la base d'un contrat qui permettrait au propriétaire de conserver le contrôle du projet.

4 AFFECTATION DES PRIORITÉS/ÉTABLISSEMENT DES COÛTS

Après avoir terminé l'inspection et la documentation, il sera nécessaire d'établir les priorités des tâches requises pour garantir que les éléments les plus essentiels sont traités en premier. La priorité relative de chaque élément doit être indiquée sur l'espace prévu dans la liste de contrôle. Trois niveaux de priorité sont conseillés : Les travaux qui doivent être effectués dans les 5 ans, dans les 2 ans, ou immédiatement. Une inspection ou une recherche plus approfondie peut être nécessaire pour établir correctement la priorité de chaque élément.

Les coûts requis pour remplir les éléments de conservation définis doivent être inclus immédiatement à la suite de la liste de contrôle des priorités. Il peut être nécessaire de communiquer avec les fournisseurs, les entrepreneurs ou les autres personnes ayant l'habitude d'effectuer des travaux semblables de façon à établir des estimations de coûts précises. Une courte liste d'évaluation des coûts est incluse à la fin de ces lignes directrices et peut servir à estimer les coûts du projet.

En tant qu'approche générale de conservation, la priorité doit être accordée aux travaux d'ossature, notamment les réparations sur les fondations, le nivellement du sol, etc. On peut classer en second les réparations de la toiture, des murs (en briques ou en bois), des fenêtres et des portes. Enfin, l'attention pourrait être portée sur les finitions architecturales, les moulures et les améliorations esthétiques intérieures. Cette approche vous permet de ramener progressivement votre bâtiment à son apparence d'origine sans avoir à effectuer de travaux de reprise. Il est essentiel de résoudre la cause profonde d'un problème avant de travailler sur les symptômes. Par exemple, de nombreux propriétaires font rejointoyer leurs briques sans se rendre compte que la cause du problème était un chaperon de toiture détérioré. Si la cause n'est pas traitée de la façon appropriée, les symptômes réapparaîtront.

5 MISE EN ŒUVRE PROGRESSIVE

À l'aide de ces renseignements, il est maintenant possible d'établir un calendrier de conservation qui vous aidera à conserver votre bâtiment d'une manière qui respecte son cachet architectural et historique d'origine. Votre plan de conservation permettra non seulement d'établir les éléments de travail et les coûts appropriés, mais également d'établir la priorité de chaque article et de clarifier le niveau d'intervention approprié. Le fait de résumer le coût des éléments de travail en fonction de leur priorité offre également des indications sur la façon de planifier à court et à long terme les objectifs de conservation. D'autres lignes directrices utiles à la conservation dans cette série doivent être consultées lorsque des problèmes de conservation spécifiques apparaissent relativement aux travaux extérieurs proposés.



LIGNES DIRECTRICES UTILES À LA CONSERVATION

PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

Les propriétaires et les préposés à l'entretien doivent effectuer des activités d'entretien préventif, telles que le calfeutrage, la peinture, le nettoyage des gouttières, etc., de manière régulière. On a jugé que chaque dollar sagement investi dans l'entretien de routine peut permettre d'économiser 100 \$ en cinq ans. Votre concepteur professionnel peut vous conseiller sur les mises au point au printemps, les projets de construction en été, l'entretien préventif en automne et la prévention des problèmes en hiver.

STRUCTURE

L'arrêté relatif aux secteurs de conservation du patrimoine de The City of Saint John porte essentiellement sur la conservation de l'extérieur des bâtiments. Toutefois, la première étape de votre inspection doit être d'évaluer l'état de la structure du bâtiment. Des problèmes structureux évidents doivent être corrigés avant tout travail correspondant déterminé à l'extérieur du bâtiment. Il est courant que des problèmes structureux découverts au niveau des fondations et des sous-sols contribuent à des défaillances à l'extérieur. Dans les bâtiments à ossature de bois, les signes visibles de mouvement sont courants et doivent faire l'objet de recherches approfondies pour déterminer s'il vaut mieux laisser la situation en l'état ou la corriger. Étant donné que les bâtiments en maçonnerie sont moins tolérants en matière de mouvement, la cause du mouvement doit être corrigée avant que des travaux de maçonnerie ne soient entrepris.

- Fissures dans les murs
- Semelles
- Murs de fondation
- Murs porteurs
- Colonnes porteuses
- Solives de plancher
- Poutres/linteaux
- Branchements
- Drainage
- Ventilation
- Cheminées

TOITS (*Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les TOITS*)

La forme, les matériaux et les détails décoratifs d'un toit permettent de définir la forme et le style d'un bâtiment. Les toits fournissent la principale protection contre les intempéries et empêchent l'humidité d'entrer dans le bâtiment et dans les murs.

Les difficultés d'accès peuvent faire en sorte qu'il soit nécessaire de faire appel aux services d'un inspecteur en étanchéité qualifié pour déterminer l'état d'un toit. Des jumelles sont utiles pour déterminer les problèmes relatifs aux composants visibles du toit. Les réparations ou les modifications sur les toits existants et sur les composants du toit doivent être entreprises de façon à respecter l'intégrité architecturale du bâtiment.

- Matériaux d'origine
- État général
- Charpente de toit
- Solins/couronnement
- Saillies
- Toit en pente
- Couverture à 2 ou 4 couches
- Toiture modifiée
- Système de drainage
- Réchauffage des conduites
- Ventilation
- Cheminées



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

AVANT-TOITS ET CORNICHES *(Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les avant-toits et les corniches)*

Les surplombs simples situés à l'intersection du toit et du mur s'appellent des avant-toits. Sur de nombreux bâtiments, les avant-toits comportent des moulures et de la boiserie ouvragées. Les corniches ajoutent un intérêt architectural aux bâtiments sur la partie supérieure des murs et, dans de nombreux cas, constituent la principale caractéristique décorative.

Même s'il est souvent difficile de s'approcher, ces éléments doivent être inspectés pour déceler les dommages matériels, généralement causés par la migration de l'eau. Ils doivent également être inspectés pour des raisons de sécurité. Les composants décoratifs endommagés ou détachés peuvent tomber du bâtiment ou même faire se détacher la corniche entière.

Cette liste de contrôle doit être photocopiée pour permettre une évaluation séparée de chaque avant-toit ou de chaque corniche. L'emplacement ou la finition du composant doit être relevé dans l'espace fourni.

AVANT-TOITS

- Matériaux d'origine
- État général
- Infiltrations d'eau
- Dispositifs de fixation
- Produits d'étanchéité
- Matériel pour l'évacuation des eaux pluviales
- Caractéristiques spéciales

CORNICHES

- Matériaux d'origine
- État général
- Infiltrations d'eau
- Dispositifs de fixation
- Produits d'étanchéité
- Matériel pour l'évacuation des eaux pluviales
- Caractéristiques spéciales

LUCARNES ET PIGNONS *(Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les lucarnes et les pignons)*

Les lucarnes correspondent à des saillies qui traversent le toit. Elles consistent en une fenêtre, des murs de pourtour et un toit en pente ou incurvé. Les pignons correspondent aux murs d'extrémité surmontés d'un toit en pente, qui s'étendent de la partie inférieure de la pente jusqu'au faîte. Les lucarnes et les pignons constituent souvent les caractéristiques les plus distinctives du style architectural d'un bâtiment. Leur taille, leur forme et leurs éléments décoratifs varient fortement d'un bâtiment à l'autre.

Il était courant d'ajouter des lucarnes ou des pignons aux bâtiments existants pour fournir un comble utilisable. Les lucarnes doivent être incluses dans les inspections de la toiture, en particulier lorsqu'elles coupent les murs et les toits.

Cette liste de contrôle doit être photocopiée de façon à permettre l'évaluation séparée de chaque lucarne ou de chaque pignon. L'emplacement ou la finition du composant doit être relevé dans l'espace fourni.

LUCARNES

- Matériaux d'origine
- État général
- Migration de l'eau
- Solins
- Produits d'étanchéité
- Menuiseries décoratives
- Caractéristiques spéciales

PIGNONS

- Matériaux d'origine
- État général
- Migration de l'eau
- Solins
- Produits d'étanchéité
- Menuiseries décoratives
- Caractéristiques spéciales



LIGNES DIRECTRICES UTILES À LA CONSERVATION

PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

MURS (*Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les façades, les boiseries et la maçonnerie*)

Les murs extérieurs offrent le principal obstacle entre votre surface habitable et les intempéries. Ils fournissent également les proportions, le rythme et les finitions qui permettent de définir le style du bâtiment et notre impression du cachet historique du bâtiment.

Lors des travaux sur les murs, conserver la structure d'origine plutôt que de l'enlever et de la remplacer. Si les composants d'origine doivent être remplacés parce qu'ils se sont détériorés, reproduire les composants qui ont été enlevés. L'exactitude historique est essentielle. Se reporter, si possible, aux photographies ou aux croquis historiques ou aux bâtiments semblables pour obtenir des indices et des directives.

Les photographies et les croquis peuvent être inclus pour mieux expliquer en quoi consistent les finitions de la façade. Cette liste de contrôle doit être photocopiée pour permettre une évaluation séparée de chaque façade. L'emplacement du composant doit être relevé dans l'espace fourni.

- Matériaux d'origine
- Réparation de la surface
- Pièces de remplacement
- Travaux d'amélioration conformes au Code national du bâtiment
- Réparation en maçonnerie
- Fissures/déformation
- Nettoyage
- Imperméabilisation
- Solin
- Calfeutrage
- Peinture

Boiseries : Le revêtement en bois et la menuiserie de finition sont courants dans les quartiers résidentiels des secteurs de conservation du patrimoine. S'il est bien entretenu, le revêtement en bois a une longue durée de vie utile. En raison de l'entretien qu'ils exigent, les composants en bois représentent les caractéristiques des bâtiments qui sont les plus souvent remplacés ou modifiées. La migration de l'humidité est la cause principale de la détérioration du bois, des solins et des dispositifs de fixation. Aucun matériau, qu'il soit traditionnel ou contemporain, n'est véritablement sans entretien.

Maçonnerie : Les murs en maçonnerie en brique et dans une moindre mesure en pierre sont plus courants dans les zones commerciales. La migration de l'humidité et la dégradation du mortier sont les causes principales de la détérioration de la maçonnerie. La durée de vie utile généralement longue des constructions en maçonnerie a eu tendance à rendre certains propriétaires négligents. Ils reportent imprudemment les travaux d'entretien nécessaires, ce qui entraîne, au bout du compte, des réparations coûteuses. Lorsque des travaux sont entrepris sur des murs en maçonnerie, éviter les techniques de retrait du mortier ou de nettoyage qui endommagent les surfaces des briques ou des pierres existantes.

FENÊTRES (*Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les fenêtres et les volets*)

Les fenêtres sont des éléments importants dans la conception des bâtiments patrimoniaux. Leur style, leur emplacement, leur taille, leurs matériaux et leur configuration contribuent tous à définir le cachet architectural d'un bâtiment.



LIGNES DIRECTRICES UTILES À LA CONSERVATION

PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

Parmi les différents composants qui composent les fenêtres, on trouve les encadrements, les châssis, le vitrage, les solins et les matériaux. De nombreux bâtiments patrimoniaux peuvent également être composés d'éléments en rapport avec les fenêtres, tels que les contre-fenêtres, les vitrages décoratifs, les grilles, les volets, qui doivent être pris en considération lors de l'évaluation des fenêtres. Si une fenêtre d'origine est détériorée au point qu'elle doive être remplacée, la nouvelle fenêtre doit en être la réplique.

Cette liste de contrôle doit être photocopiée pour permettre une évaluation séparée de chaque fenêtre. L'emplacement et la configuration du composant doit être relevé dans l'espace fourni.

- Matériaux d'origine
- État du bâti
- État de l'appui
- État du châssis supérieur
- État du châssis inférieur
- Traverses
- Vitrage
- Mastic
- Solin
- Calfeutrage
- Moulure principale/entablement
- Moulure de montant
- Coupe-bise
- Dispositif de suspension
- Caractéristiques spéciales
- Contre-fenêtres
- Peinture

PORTES *(Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour les portes)*

La porte d'entrée principale est plus qu'un simple point d'entrée ou une protection contre l'intrusion. Elle est généralement traitée séparément du point de vue de la décoration pour l'agrément des occupants comme des visiteurs. Les ornements somptueux sont là pour le plaisir du visiteur lorsqu'il attend qu'on lui ouvre. Les portes secondaires sont généralement moins ornées; toutefois, elles peuvent tout de même contribuer à l'impact visuel du bâtiment.

Les portes comprennent des composants connexes tels que les cadres de porte, les encadrements, les vitrages décoratifs et les garnitures, les impostes, les solins et la quincaillerie. Ces éléments doivent être pris en compte lors de l'évaluation des portes. Si les composants de la porte ont été modifiés ou remplacés, il est conseillé de restaurer la porte à ses caractéristiques d'origine.

Cette liste de contrôle doit être photocopiée pour permettre une évaluation séparée de chaque porte. L'emplacement ou le style du composant doit être relevé en le dessinant dans l'espace fourni.

- Matériaux d'origine
- État de la porte
- État du montant
- État du seuil
- État du vitrage
- Imposte
- Fenêtres latérales
- État de l'encadrement
- État de l'entablement
- État de la moulure du montant
- Petit bois
- Quincaillerie
- Calfeutrage
- Coupe-bise
- Contre-portes
- Caractéristiques spéciales
- Peinture

FINITIONS

Les finitions comprennent les boiseries et la maçonnerie de finition et les ornements décoratifs. Elles contribuent à l'enrichissement de l'extérieur, offrant souvent les indices visuels qui définissent le style général du bâtiment. Les finitions du bâtiment peuvent inclure les éléments suivants : meneaux, moulures de porte et de fenêtre, planches cornières, moulure de corniche, supports, volutes, etc. Elles varient fortement d'un bâtiment à l'autre.



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

Il est important de conserver et de réparer les matériaux et les finitions d'origine plutôt que de les remplacer. Si des composants d'origine très détériorés sont remplacés, il est nécessaire de les reproduire. L'exactitude historique est importante. Se reporter aux photographies ou aux croquis historiques ou aux bâtiments semblables situés à proximité pour obtenir des directives.

Cette liste de contrôle doit être photocopiée de façon à ce que les finitions puissent être évaluées séparément. L'emplacement de l'élément de finition doit être relevé en le dessinant dans l'espace fourni.

This checklist should be copied so details can be evaluated independently. The detail location should be identified by drawing it in the area provided.

- Matériaux d'origine
- Menuiserie
- Maçonnerie de pierre
- Briquetage
- Corbeaux
- Ferronnerie
- Moulure de fenêtre
- Moulure de porte
- Finitions de corniche
- Planches cornières
- Panneaux de soubassement
- Solin
- Dispositifs de fixation
- Caractéristiques spéciales
- Peinture

PEINTURE ET COULEUR *(Se reporter aux lignes directrices pratiques de la conservation pour la Peinture et la Couleur)*

La peinture fournit la couche de protection dont les composants de bois et de métal des bâtiments patrimoniaux ont besoin pour les aider à supporter les intempéries. Dans notre climat, la peinture dure généralement entre cinq et huit ans; toutefois, il est conseillé de l'inspecter pour s'assurer de l'absence de problèmes tous les deux ans. Les joints ouverts et la peinture qui s'écaille ou qui se fissure doivent être réparés dès que l'on s'en aperçoit. Apprêter la surface à peindre en enlevant et en écaillant la peinture à l'aide d'un pistolet à air chaud, au besoin, puis en lavant la surface à l'aide de phosphate trisodique. Ne pas utiliser de flamme nue pour enlever la peinture. Le feu peut s'infiltrer dans l'immeuble et avoir des résultats catastrophiques. La peinture au plomb ne doit être décapée qu'à l'aide d'un respirateur. Les surfaces de la maçonnerie ne doivent jamais être peintes, car l'humidité piégée par la couche de peinture détruit la brique.

La couleur influence considérablement l'impression dégagée par un bâtiment patrimonial. Elle peut servir à accentuer les détails et à souligner les changements dans les matériaux. Les palettes de trois couleurs ont tendance à être les mieux réussies. La couleur doit être choisie pour s'harmoniser avec le style et l'âge de votre bâtiment ainsi que des bâtiments voisins. Indiquez les couleurs de votre peinture (corps, garniture et réchamps) dans les espaces fournis.

- Couleur du corps (claire)
- Couleur de la garniture (moyenne)
- Couleur des réchamps (foncée)

PEINTURE

- État de la peinture
- Décapage de la peinture
- Type de peinture
- État du matériau interne
- Calfeutrage

COULEUR

- Couleurs d'origine
- Couleurs traditionnelles
- Palette de deux couleurs
- Palette de trois couleurs
- Emplacement des couleurs



PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

ÉLÉMENTS ENVIRONNANTS DU SITE ET BÂTIMENTS ATTENANTS

Les éléments environnants du site incluent des caractéristiques telles que l'aménagement paysager, les murs de soutènement, les clôtures et les allées. Ils ne sont généralement pas physiquement rattachés au bâtiment. Ils peuvent néanmoins aider à renforcer l'impression générale de la valeur historique d'un bâtiment et contribuer à déterminer son contexte. La suppression ou la modification de ces caractéristiques peut avoir une incidence négative sur le bâtiment. Il est important que ces éléments soient évalués au cours de l'élaboration d'un plan de conservation.

Les bâtiments attenants correspondent à des structures secondaires qui sont étroitement liées au bâtiment faisant l'objet de l'évaluation sans y être rattachées physiquement. Les garages, les auberges-relais, les bâtiments d'entreposage et les serres représentent les bâtiments attenants les plus courants dans les secteurs de conservation du patrimoine. Les bâtiments attenants constituent souvent des exemples uniques de structures d'époque et, à ce titre, tous les efforts doivent être entrepris pour les conserver. Les bâtiments attenants doivent faire l'objet de recherches aux fins de conservation à l'aide des lignes directrices qui ont été établies pour les bâtiments patrimoniaux.

ÉLÉMENTS ENVIRONNANTS DU SITE

- Caractéristiques d'origine
- Drainage
- Clôtures
- Murs de soutènement/bordures
- Allées
- Végétation

BÂTIMENTS ATTENANTS

- Caractéristiques d'origine
- Structure
- Toit
- Murs
- Finitions
- Caractéristiques spéciales

SUM ET ENTRETIEN PRÉVENTIF

L'entretien préventif vise essentiellement à empêcher la défaillance prématurée des composants du bâtiment. Il comprend uniquement des activités d'entretien de routine et aucune réparation majeure. La prévention des défaillances est souvent extrêmement moins chère que la réparation ou le remplacement. L'entretien préventif permet de conserver l'attrait visuel et la valeur marchande d'un bâtiment patrimonial. Il peut également contribuer à rendre un bâtiment plus sûr. Un plan de conservation doit inclure un plan d'entretien préventif dans sa stratégie globale de conservation.

ESTIMATION DES COÛTS

Les prix unitaires suivants peuvent être utilisés pour estimer le coût probable de la mise en œuvre d'un plan de conservation. Il est conseillé de demander des devis aux entrepreneurs et aux fournisseurs pour établir précisément les coûts des travaux spécifiés dans votre plan de conservation. Il faut souligner que ces coûts estimés dépendent souvent des éléments de travail adjacents ou afférents. Les coûts dépendent de l'étendue des travaux, de la période de l'année, de l'état actuel de l'industrie de la construction et de la disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre qualifiée.

Bien que tout ait été fait pour être précis et à jour, les estimations de coûts varient en fonction des détails de votre bâtiment. Les coûts présentés ne comprennent pas les taxes, les frais d'administration ni les autres « coûts variables ». Les valeurs sont présentées en dollars pour l'année 2010.

Fenêtre (réparation) _____

Fenêtre (remplacement) _____

Porte extérieure (remplacement) _____

Planches à clin (remplacement)/pied carré _____

Bardeau (remplacement)/pied carré _____



LIGNES DIRECTRICES UTILES À LA CONSERVATION

PLAN DE CONSERVATION LES AIRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE SAINT JOHN

- Brique (rejointoiement)/pied carré _____
- Brique (réfection/remplacement)/pied carré _____
- Programme de conservation _____
- Enduit en maçonnerie respirant/pied carré _____
- Corniche métallique (réparation)/en pieds _____
- Traverse/clôture métallique (réparation)/en pieds _____
- Clôture en bois (neuve)/en pieds _____
- Support en bois (remplacement) ch _____
- Peinture des bardeaux/des planches à clin/pied carré _____

RÉSUMÉ

Il peut être nécessaire d'examiner des problèmes non mentionnés dans ces lignes directrices lors de l'élaboration d'un plan de conservation détaillé. Les renseignements supplémentaires tels que les photographies, les images et les croquis historiques doivent faire partie des documents du plan. Les éléments de travail prioritaires essentiels pour assurer la sécurité et empêcher la perte de composants historiques doivent être réalisés avant que des travaux moins prioritaires ne soient entrepris.

Pour assurer le succès continu d'un plan de conservation, il est essentiel de surveiller l'état du bâtiment et de mettre à jour régulièrement les coûts estimés du plan. Des examens planifiés et une tenue de dossiers efficace aideront à maintenir la pertinence et la continuité du plan. Grâce à la détermination du niveau d'intervention le mieux adapté, à une planification délicate, à une organisation soignée et à une mise en œuvre appropriée, les propriétaires peuvent être assurés que leur bâtiment patrimonial sera conservé de la façon appropriée et qu'ils pourront continuer d'en jouir pendant encore de nombreuses années.

OUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS

Les lignes directrices utiles à la conservation, les formulaires de demande de subventions et de certificats de conformité, ainsi que d'autres renseignements utiles à la restauration d'un bâtiment ancien sont disponibles aux coordonnées suivantes :

Personnel responsable du programme de conservation
du patrimoine

Urbanisme et développement

10^e étage, hôtel de ville

Case postale 1971

Saint John (Nouveau-Brunswick) E2L 4L1

Numéro de téléphone : 506-658-2835

Numéro de télécopieur : 506-658-2837

Courriel : Jeff.gauley@saintjohn.ca

Courriel : Jim.bezanson@saintjohn.ca

Site Web : www.saintjohn.ca/heritage