

De: Marie-Josée Deschenes <marie-josée.deschenes@globetrotter.net>
Envoyé: October 11, 2018 11:38 AM
À: [REDACTED]
Cc: mhverdier@mjdarchitecte.com
Objet: [REDACTED]

Bonjour Julie,

Voici le rapport du [REDACTED]

Structure

Selon mes observations, les fondations en maçonnerie traditionnelle et les grumes servant à soutenir le plancher du rez-de-chaussée sont en très bon état ainsi que la solive de rive. Cependant, au coin sud-est, de l'extérieur, la solive a probablement été attaquée par des fourmis charpentières. À court terme, ce secteur doit être fermé par l'extérieur afin que l'eau et les insectes et parasites n'entrent pas dans le bâtiment. À long terme, cette section de la solive de rive doit être remplacée.

En ce qui concerne la structure du plancher de l'étage et des combles, l'ensemble semble en bon état. Les arbalétriers sont équarris à la hache, ce qui prouve l'ancienneté de cette maison.

Toiture

La toiture mansardée, recouverte de tôles à la canadienne sur le brisis et de tôles pincées sur le terrasson, est en mauvais état. Ce qui génère d'importantes infiltrations d'eau qui abîment les finis intérieurs de l'étage, d'abord, puis du rez-de-chaussée. Afin de préserver le bâtiment, la réparation de la toiture est prioritaire.

Idéalement, la toiture devrait être refaite entièrement en métal pour respecter la valeur patrimoniale du bâtiment. Mais dans les circonstances d'urgence et de manque de moyens financiers, la toiture du terrasson doit être refaite à court terme en bardeau d'asphalte. Étant donné que certains solins des noues des lucarnes sont déficients, il est possible de les réparer ponctuellement et de repeindre cette tôle. L'idéal serait toutefois de complètement remplacer cette tôle par du bardeau d'asphalte.

Je recommande que l'isolant de l'entretoit et les objets divers qui s'y retrouvent soient complètement enlevés afin de bien voir les planches de bois pourries et de pouvoir les remplacer.

La toiture de la première annexe arrière rattachée après la maison génère aussi une importante infiltration d'eau. Cette toiture doit être refaite et les finis des murs, complètement enlevés, là où des moisissures y prolifèrent de façon importante. À court terme, une membrane autocollante peut être appliquée sur la toiture à l'endroit problématique et les finis contaminés doivent être enlevés.

Parement de bardeau de cèdre

Le bardeau de cèdre du bâtiment semble généralement en bon état mais sa peinture est généralement écaillée, laissant ainsi le bois à nu et sans protection. Malgré que cette situation soit déplorable et affecte l'aspect du bâtiment et de ce secteur du village, cette situation n'abîme pas à court terme le bardeau. Ces travaux sont moins urgents que la réfection de la toiture qui génère des infiltrations d'eau dans le bâtiment et abîme les finis de bois tout en rendant la maison insalubre.

Aménagements paysages

Le niveau du sol vis-à-vis les murs latéraux et la partie sud-est de la façade arrière est situé trop près du parement de bardeau. Il serait souhaitable de descendre le niveau de terrain afin de dégager le bardeau. Un lit de propreté devrait alors être aménagé autour du bâtiment.

Galerie avant

La structure de la galerie avant ainsi que celle de sa toiture semblent encore en bon état. Cependant, l'escalier ainsi que les garde-corps sont complètement disloqués. Je recommande donc de démolir l'escalier et les garde-corps tout en préservant la structure de la galerie qui pourra être restaurée plus tard.

L'entrée au sous-sol a été obturée par des contreplaqués et pour l'instant, c'est très dangereux car quelqu'un pourrait tomber dans le trou. Il faut absolument que cette descente de cave soit dégagée et sécurisée afin d'éviter tout accident à cet endroit.

Valeur patrimoniale

Enfin, cette maison était habitée par un boulanger dont l'atelier était situé au sous-sol. Le four à pain de dimensions imposantes est toujours présent et intègre à environ 70 %. Il serait possible de le restaurer et de le mettre en valeur. Malgré le mauvais état du bâtiment et la perte de quelques composantes architecturales dont principalement les fenêtres, ce dernier conserve sa valeur patrimoniale en tant que bâtiment significatif de Saint-Raphaël. Le fait que le bâtiment possède encore tous les bâtiments annexes rattachés au bâtiment principal constitue une autre composante importante de sa valeur patrimoniale. Sa préservation est donc possible et souhaitable.

Conclusion

Dès cet automne, voici les travaux urgents à prévoir :

- La solive de rive doit être protégée de l'extérieur
- La toiture doit être refaite ou au moins étanchéisée avec une membrane autocollante;
- La toiture de l'annexe arrière doit être refaite au moins étanchéisée avec une membrane autocollante et les finis contaminés doivent être enlevés.
- L'entree doit être nettoyé des matelas d'isolants souillés et des objets divers;
- L'escalier et les garde-corps de la galerie avant doivent être démolis et l'entrée du sous-sol doit être nettoyée.

Un courriel de photographies suivra par wetransfer.

En espérant le tout conforme à tes attentes,

Salutations,

Marie-Josée Deschênes, architecte

