

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

QUELS OUTILS POUR LES MUNICIPALITÉS?

AUTOMNE 2023



Avec la participation financière de :

Québec 

VOTRE ALLIÉ SUR
TOUS LES PLANS

L'Union des municipalités du Québec (UMQ) a élargi son offre de services exclusifs en vous proposant un tout nouveau Service-conseil en aménagement du territoire (SAT). Conçu spécifiquement pour répondre aux besoins des décideurs du monde municipal, le SAT est le nouvel allié des municipalités sur tous les plans.

Le nouveau Service-conseil en aménagement du territoire donne accès à une expertise avérée en urbanisme, une compétence municipale fondamentale. Il se distingue par sa mission : servir les municipalités dans leurs intérêts, afin qu'elles puissent atteindre leurs objectifs.

Offert en trois volets, le SAT permet aux membres de bénéficier d'un accompagnement stratégique, d'une assistance technique professionnelle et personnalisée en urbanisme et d'une expertise en droit de l'environnement.

Les principaux services offerts par l'UMQ en aménagement du territoire se structurent autour de trois axes majeurs.

Accompagnement stratégique

- Propositions de pistes d'action visant la transformation d'orientations politiques en orientations d'aménagement ou en interventions municipales;
- Analyse de problématiques émergentes en aménagement et vulgarisation des éléments de compréhension nécessaires à la prise de décision politique;
- Soutien à la définition d'un mandat octroyé par une municipalité à une firme externe.

Assistance technique en urbanisme

- Accompagnement dans l'interprétation des cadres légaux et réglementaires applicables aux municipalités (en collaboration avec les services en affaires juridiques de l'UMQ);
- Contre-validation de la réglementation en urbanisme;
- Avis urbanistique externe sur une situation particulière ou un projet particulier;
- Veille et proposition de normes réglementaires;
- Élaboration de guides, de formations et de modèles à l'intention des municipalités.

Droit de l'environnement

- Accompagnement dans la mise en place de réglementations à caractère environnemental et dans la protection de milieux naturels;
- Interprétation du cadre juridique et de problématiques juridiques liées à des enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire;
- Élaboration de guides, de formations et de modèles à l'intention des municipalités.

**Pour toute question au sujet du présent guide ou pour aller plus loin,
veuillez contacter Jean-François Sabourin par courriel au jfsabourin@umq.qc.ca**

**Produit par le Service-conseil en aménagement du territoire de l'Union
des municipalités du Québec :**

M. Simon Binette, sous la supervision de
M. Jean-François Sabourin, urbaniste (#1723)

Image de couverture:
Municipalité de Sainte-Flavie

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
UTILISATION DU GUIDE	2
CHAPITRE 01 : NOTIONS DE PATRIMOINE	3
QU'EST-CE QUE LE PATRIMOINE?	4
QUELLES SONT LES FORMES DU PATRIMOINE?	5
QU'EST-CE QU'UNE VALEUR ET LA GESTION PAR LES VALEURS?	6
COMMENT SE CONSTRUIT LE PATRIMOINE?	8
POURQUOI S'INTÉRESSER AU PATRIMOINE?	9
DES ASTUCES POUR PASSER DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE	10
RÉFÉRENCES	11
CHAPITRE 02 : CADRE LÉGISLATIF ET ACTEURS	13
BREF HISTORIQUE	14
RÔLES ET RESPONSABILITÉS	16
RÉFÉRENCES	24
CHAPITRE 03 : LES OUTILS URBANISTIQUES ET FISCAUX DES MUNICIPALITÉS	25
INDEX DES FICHES	26
LES OUTILS DE CARACTÉRISATION ET DE PLANIFICATION	27
LES OUTILS DE CONSERVATION	33
Les statuts attribués par le gouvernement	33
Les statuts attribués par le ministre	35
Les statuts de protection légaux à l'échelle municipale	37
Les règlements d'urbanisme	39
LES OUTILS DE VALORISATION	52
LES OUTILS DE FINANCEMENT ET DE MAÎTRISE FONCIÈRE	57
RÉFÉRENCES	60

AVERTISSEMENT

Le présent document se veut avant tout un outil d'aide à la prise de décision destiné aux personnes élues et aux membres de Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) des municipalités locales du Québec. Il vise à présenter les moyens dont les membres des Conseils et les fonctionnaires municipaux disposent pour agir en matière de patrimoine. La réalisation du guide s'inscrit dans le cadre d'un projet en collaboration avec le gouvernement du Québec visant à donner au monde municipal les connaissances, les outils et les compétences nécessaires pour protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti de leur communauté.

Celui-ci rassemble une gamme variée d'outils urbanistiques et fiscaux pour la conservation et la mise en valeur de ce patrimoine. Certains de ces outils sont obligatoires lorsque cela est explicitement mentionné, tandis que la plupart sont facultatifs. Il n'est pas nécessaire ni utile de chercher à tous les mobiliser de manière exhaustive. Au contraire, il est conseillé de privilégier une approche qui consiste à rechercher les synergies qui peuvent exister entre ces outils pour bâtir des stratégies adaptées à chaque contexte local. En identifiant les interactions positives entre eux, les municipalités pourront optimiser leur stratégie de mise en valeur du patrimoine, en tirant parti des complémentarités pour atteindre des résultats plus cohérents et bénéfiques pour la préservation du patrimoine culturel. L'intérêt propre à chaque outil sera présenté expressément.

Pour les fins du présent guide, l'expression « municipalité régionale de comté » (MRC) est employée de manière à inclure les agglomérations, les villes et les territoires équivalents qui exercent certaines compétences de MRC.

Nous tenons à préciser d'emblée que ce guide se concentre exclusivement à l'exploration du patrimoine culturel allochtone. Le patrimoine autochtone nécessite quant à lui une approche particulière, tenant compte de l'histoire, des traditions, des pratiques et des perspectives propres à chaque communauté. Nous encourageons ainsi nos lecteurs à reconnaître et à approfondir leur compréhension du patrimoine autochtone en se référant à des sources appropriées et en engageant des échanges constructifs avec les communautés autochtones.

À noter que ce guide s'intéresse principalement au **patrimoine immobilier**. Pour plus d'information concernant les autres formes de patrimoine, telles que le patrimoine archéologique, mobilier ou immatériel, il est possible de consulter les ressources mises à disposition par le ministère de la Culture et des Communications. Un guide relatif au patrimoine immatériel s'adressant aux municipalités est d'ailleurs disponible en consultant le lien suivant : ***Le patrimoine immatériel, pour la vitalité culturelle locale***.

Ce guide ne se substitue pas à la Loi et n'a aucune valeur légale.

Ce projet est réalisé grâce au soutien financier du gouvernement du Québec.

INTRODUCTION

Depuis son entrée en vigueur en 2012, la *Loi sur le patrimoine culturel* confère aux municipalités locales un rôle clé dans la préservation du patrimoine. Reflet de l'histoire, de la culture et des traditions locales, le patrimoine est au centre de l'identité des collectivités et constitue le fondement de l'identité des territoires sous la responsabilité des municipalités. À titre de gouvernements de proximité, celles-ci sont les premières interpellées par la protection des immeubles à valeur patrimoniale sur leur territoire en plus d'être les mieux placées pour contribuer à la sensibilisation de la population et à la promotion du patrimoine immobilier.

Avec l'adoption de la Loi modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel* (2021), les municipalités seront appelées à adapter leurs pratiques en matière de gestion du patrimoine. En effet, la Loi apporte plusieurs changements, dont l'obligation pour les municipalités régionales de comté (MRC) de se doter d'un inventaire des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial sur leur territoire au plus tard le 1^{er} avril 2026, et celle pour les municipalités locales de se doter d'un règlement de démolition et d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments. Si les municipalités locales sont tenues de maintenir en vigueur un règlement relatif à la démolition d'immeubles depuis le 1^{er} avril 2023, celles-ci auront jusqu'au 1^{er} avril 2026 pour adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, principalement à des fins de protection du patrimoine immobilier.

Les nouvelles obligations légales imposées aux municipalités en matière de gestion du patrimoine introduisent formellement de nouvelles responsabilités. Cependant, ces changements représentent également de nouvelles opportunités pour valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel de manière créative. Pour que le patrimoine contribue à refléter pleinement l'identité des municipalités et celle de leurs habitants, il importe de dépasser la simple conservation matérielle en l'intégrant de façon dynamique à l'environnement urbain ou rural. Dans un contexte où les municipalités locales doivent souvent composer avec un manque de ressources spécialisées en la matière, le choix des outils adéquats pour mettre en valeur ce patrimoine peut représenter un défi de taille.

À cette fin, l'UMQ souhaite appuyer ses membres dans la mise en œuvre de leurs orientations d'aménagement en proposant un guide d'aide à la prise de décision dont l'objectif premier est d'enrichir les connaissances des acteurs municipaux en définissant l'intérêt pour le patrimoine et en répertoriant les pistes d'action urbanistiques et les outils fiscaux des municipalités pour agir en matière de patrimoine.

UTILISATION DU GUIDE

Le guide est divisé en **trois chapitres** complémentaires, chacun pouvant être lu et compris de manière distincte. Cette structure a été conçue dans le but de permettre aux utilisateurs du guide de bénéficier d'une lecture ciblée, en fonction de leurs besoins et de leurs intérêts spécifiques. Chaque chapitre offre une approche spécifique du sujet, ce qui donne aux lecteurs la possibilité de se concentrer sur les aspects qui leur sont les plus pertinents. Que ce soit pour approfondir leurs connaissances en lien avec le patrimoine, l'historique de la *Loi sur le patrimoine culturel*, les rôles et les responsabilités ou les outils urbanistiques et fiscaux dans ce domaine, cette approche modulaire favorise une exploration flexible du sujet.

01 Le **premier chapitre** du guide constitue une introduction à la notion de patrimoine. Elle consiste en une revue de littérature adaptée à toute personne désirant acquérir des connaissances de base sur le sujet ou actualiser ses connaissances existantes. Ce chapitre vise à **outiller les personnes élues afin qu'elles soient en mesure d'expliquer à leurs populations l'importance de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine**. Ce premier chapitre répond par ailleurs à cinq questions clés, à savoir :

- *Qu'est-ce que le patrimoine ?*
- *Quelles sont les formes de patrimoine ?*
- *Qu'est-ce qu'une valeur et la gestion par les valeurs ?*
- *Comment se construit le patrimoine ?*
- *Pourquoi s'intéresser au patrimoine ?*

02 Le **deuxième chapitre** du guide se concentre sur le cadre législatif, les rôles et les responsabilités des acteurs impliqués dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine. La chronologie de la *Loi sur le patrimoine culturel* est présentée en mettant en évidence le rôle émergent des municipalités dans ce domaine, et ce, principalement par le développement de l'intérêt pour les outils d'aménagement du territoire. Ce chapitre sera particulièrement intéressant pour les lecteurs souhaitant comprendre les liens entre les domaines de la conservation et de l'urbanisme, ainsi que pour ceux désireux de mieux saisir les différents pouvoirs que leur confère la *Loi sur le patrimoine culturel*. En explorant ces aspects, les lecteurs pourront mieux appréhender le contexte réglementaire dans lequel s'inscrivent la préservation et la valorisation du patrimoine, favorisant ainsi une meilleure compréhension des actions et des obligations des différentes parties prenantes dans ce domaine.

03 Le **troisième chapitre** du guide d'aide à la prise de décision met en lumière une diversité d'outils urbanistiques et fiscaux à la disposition des municipalités pour agir efficacement en matière de patrimoine. Ces outils sont regroupés sous forme de fiches techniques, organisées dans des sections qui suivent les différentes étapes du processus de patrimonialisation d'un bien, à savoir la caractérisation, la conservation et la valorisation. Cette structure permet aux municipalités de mieux appréhender comment ces étapes s'emboîtent de manière cohérente et complémentaire pour mener à bien la gestion et la promotion de leur patrimoine. En explorant ces fiches techniques, les lecteurs pourront bénéficier d'une vision d'ensemble des actions et des leviers disponibles pour mettre en œuvre des projets patrimoniaux pertinents et efficaces.

CHAPITRE 01 NOTIONS DE PATRIMOINE

Le patrimoine ne se limite pas seulement aux bâtiments exceptionnels, bien au contraire. Au sens large, le patrimoine englobe tout ce qui présente un intérêt régional ou local, ainsi que ce qui procure un fort sentiment d'attachement au sein de la population.

Dans la mesure où l'occupation allochtone des différentes régions du Québec s'est étalée sur de nombreuses périodes et que celles-ci sont caractérisées par des particularités géographiques qui leur sont propres, chacune d'entre elles possède des éléments du patrimoine matériel et immatériel issus de diverses époques historiques. Ainsi, certaines municipalités locales se distinguent notamment par leur patrimoine bâti ou religieux, mais aussi agricole, industriel, maritime, militaire ou naturel.

Le patrimoine local contribue à la richesse et à la diversité du patrimoine québécois, et les municipalités locales font face à des enjeux grandissants pour sa conservation et sa mise en valeur. En effet, la densification des milieux urbains, la difficulté d'assurer l'entretien du patrimoine immobilier ou les pressions économiques qui pèsent sur certains lieux chargés d'histoire amènent de nouveaux défis pour les municipalités. L'attention médiatique et les changements législatifs qui ont eu lieu au cours des dernières années ont également contribué à susciter un intérêt nouveau envers le patrimoine dans le monde municipal et au sein des collectivités. En effet, les transformations du territoire interpellent tant les citoyens préoccupés par les changements qui influencent leur milieu de vie que les personnes élues et les administrations municipales qui doivent s'adapter aux nouveaux enjeux du développement urbain qui accompagnent ces transformations.

Les prochaines sections présenteront de manière concise une définition de ce concept, mais aussi la manière par laquelle il se crée, le système de valeurs partagées qu'il représente, les acteurs impliqués dans sa conservation et sa mise en valeur, et l'importance pour ceux-ci de s'y intéresser.

QU'EST-CE QUE LE PATRIMOINE ?

La notion de patrimoine varie en fonction de plusieurs facteurs, qu'il s'agisse de l'époque, du lieu et des champs d'intérêt antérieurs et actuels¹. Compte tenu de sa nature subjective, il existe une multitude de définitions qui peuvent laisser place à différentes interprétations selon le contexte.

D'abord, sur le plan théorique, l'UNESCO propose une définition du patrimoine mondial comme suit : « *Le patrimoine est l'héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir*². »

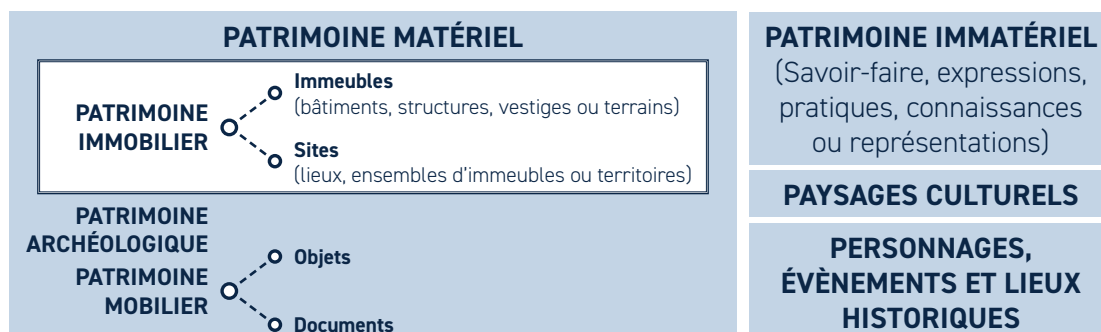
Au Québec, une proposition de définition est formellement ancrée dans la *Loi sur le patrimoine culturel* : « *Le patrimoine culturel est constitué de personnages historiques décédés, de lieux et d'événements historiques, de documents, d'immeubles, d'objets et de sites patrimoniaux, de paysages culturels patrimoniaux et de patrimoine immatériel*³. »

La complexité qui sous-tend la définition du patrimoine tient du fait qu'il s'agit d'une construction sociale qui varie selon les sensibilités d'un milieu et d'une époque⁴. De surcroît, le patrimoine change, se transforme et se découvre. C'est pourquoi on considère qu'il s'agit d'un processus culturel plutôt que d'un objet physique⁵. Cette notion évolutive aux contours imprécis conserve néanmoins certaines propriétés constantes. À la différence d'un héritage que l'on **reçoit** simplement, le patrimoine sous-tend le **maintien** des biens patrimoniaux pour les **transmettre** aux générations futures. Cette transmission traduit non seulement un regard sur l'avenir, mais aussi une connaissance et une reconnaissance des raisons qui poussent les communautés à accorder une valeur patrimoniale à un bien. Il permet notamment de comprendre, par exemple, pourquoi un immeuble est conservé plutôt qu'un autre ou encore les valeurs que celui-ci incarne. En d'autres mots, le patrimoine est le support physique et l'incarnation des valeurs collectives propres à chaque communauté⁶.

QUELLES SONT LES FORMES DU PATRIMOINE ?

L'intérêt patrimonial d'un site ou d'un objet dépend de la valeur qu'on lui attribue collectivement ou individuellement. Même si on tend à associer le patrimoine aux immeubles et à l'architecture, rappelons que le patrimoine immobilier (bâtiment, structure, vestige, terrain...) n'est qu'un des éléments constituant le patrimoine matériel avec le patrimoine mobilier (œuvre d'art, instrument, artefact, archive...) et le patrimoine naturel. Le patrimoine culturel est également constitué du patrimoine immatériel, lequel inclut notamment les traditions, les savoir-faire et les événements historiques.

Éléments constituant le patrimoine culturel selon le MCC⁷



Adapté de : Vérificateur général du Québec (2020).

Pour mieux s'y repérer, la *Loi sur le patrimoine culturel* prévoit des définitions permettant de distinguer les différents types de patrimoine. Celles présentant un intérêt d'un point de vue urbanistique ou paysager sont reproduites ci-après.

Quelques définitions prévues par la *Loi sur le patrimoine culturel*⁸

- « *bien patrimonial* » : un document, un ensemble, un immeuble, un objet ou un site patrimonial;
- « *immeuble patrimonial* » : tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;
- « *site patrimonial* » : un lieu, un ensemble d'immeubles ou un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique;
- « *paysage culturel patrimonial* » : tout territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire.

QU'EST-CE QU'UNE VALEUR ET LA GESTION PAR LES VALEURS ?

Si le patrimoine peut adopter plusieurs formes et être formé de plusieurs échelles, il n'en demeure pas moins que c'est la valeur et la signification qu'une communauté attribue à un bien qui le rendent patrimonial. En d'autres termes, le patrimoine incarne un système de significations partagées par une communauté, et la patrimonialisation décrit le processus par lequel un objet reçoit cette valeur⁹. Bien que tous les immeubles et les paysages peuvent revêtir une valeur patrimoniale, ceux-ci ne s'équivalent pas nécessairement.

Pour déterminer la qualité patrimoniale d'un immeuble ou d'un site, différents systèmes de gestion par les valeurs ont été élaborés. Ces méthodes d'évaluation patrimoniale consistent à évaluer, à partir d'un système de valeurs spécifiques, l'intérêt que portent des éléments matériels et immatériels en fonction des valeurs dominantes¹⁰. L'objectif d'une telle méthode vise à « *identifier les valeurs rattachées aux sites patrimoniaux ainsi que les significations que ceux-ci recèlent afin que l'on puisse mesurer les changements qui s'avèreraient possibles sans compromettre ces valeurs*¹¹. » L'évaluation de l'intérêt patrimonial vise donc à faire ressortir les éléments caractéristiques tels que les matériaux, la forme, l'emplacement, les configurations spatiales, les usages ainsi que les connotations et les significations culturelles qui contribuent à la valeur patrimoniale d'un lieu et qu'il faut protéger pour la sauvegarder¹². Les qualités et les caractéristiques qui résultent de cette analyse devraient servir de base à la formulation d'une stratégie d'intervention spécifique au contexte¹³. Autrement dit, si l'intérêt particulier d'un immeuble patrimonial est attribuable à l'activité qui s'y déroule (ex : un lieu où se tient annuellement un événement d'importance culturelle), l'approche ne sera pas la même que si l'intérêt est attribuable à l'ancienneté de cet immeuble ou à la présence d'éléments décoratifs (ex : des boiseries, des jeux de briques ou des fenêtres à carreaux).

Si la notion de valeur évolue avec le temps, la *Loi sur le patrimoine culturel* identifie les valeurs qui sont les plus souvent utilisées pour caractériser des éléments matériels et immatériels. Celles-ci sont les **valeurs archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, urbanistique et technologique**¹⁴. Pour une description détaillée de chacune de ces valeurs, il est possible de se référer au document présentant la méthode d'évaluation de l'intérêt patrimonial des immeubles et des sites patrimoniaux, réalisé par le ministère de la Culture et des Communications (MCC)¹⁵. D'autres critères d'évaluation sont également employés par le MCC comme les valeurs **d'ancienneté, d'authenticité, d'intégrité, de rareté, de représentativité et d'unicité**. Notons qu'il est rare que les biens patrimoniaux suscitent un intérêt en lien avec chacune des valeurs énumérées¹⁶. Qui plus est, celles-ci peuvent être déclinées en d'autres valeurs afin de permettre une évaluation encore plus poussée du bien.

Néanmoins, il convient de considérer les valeurs attribuées à un objet comme un tout. À cet effet, Madame Johanne Brochu, professeure à l'Université Laval, souligne que «*la valeur d'ensemble de l'artefact y est conçue comme un construit, résultat des interactions entre l'objet comme tel et son contexte*¹⁷.» Plus précisément, la valeur qu'on attribue à un objet est appelée à se transformer que ce soit en raison des changements qui surviennent dans son environnement ou en raison des changements de perceptions¹⁸. Andréanne Coll, urbaniste à L'Enclume, explique l'importance de considérer différentes interventions et dans quelle mesure la perception d'un objet patrimonial peut évoluer :

« un bâtiment ancien, par exemple, ne possède pas une valeur simplement parce qu'il est ancien; son caractère historique, son authenticité et son intégrité doivent être considérés, certes, mais ceux-ci doivent être mis en lien avec sa fonction dans le paysage urbain et son rôle comme point d'ancrage de la communauté. Dans cette optique, la perte d'un élément du patrimoine ayant une faible valeur — en raison d'un état de délabrement avancé ou bien de la faible qualité de ses composantes, notamment — peut sembler anodine de prime abord, mais elle peut avoir un effet majeur sur l'identité locale d'une communauté¹⁹. »

Tandis que les valeurs explorées précédemment sont davantage d'ordre socioculturel, soulignons que le patrimoine est également teinté de valeurs économiques en lien avec l'usage qui est fait de l'objet²⁰. Ainsi, lorsqu'il est question d'une valorisation marchande (*use or market value*), c'est le terrain ou l'usage qu'on fait de l'immeuble qui crée de la valeur et génère une plus-value. À l'inverse, lorsqu'on parle d'une valorisation sociale ou destinée à la collectivité (*nonuse or nonmarket value*), la valeur de l'édifice est d'abord symbolique, car l'ancien usage est obsolète, et ne contribue plus nécessairement à créer de la valeur. Afin qu'ils puissent être conservés et transmis aux générations futures, **il devient alors impératif de trouver un nouvel usage aux immeubles**, et ce, en considérant leur capacité d'accueil de même que la compatibilité physique et symbolique de l'usage avec le milieu.

La méthode de gestion par les valeurs met en lumière les éléments caractéristiques d'un immeuble ou d'un site et les grands objectifs d'aménagement qui sous-tendent leur mise en valeur. D'un point de vue urbanistique, les municipalités locales peuvent intervenir physiquement sur ces objets en fonction de leurs orientations politiques, et ce, en intégrant ces paramètres aux outils de planification et de réglementation²¹. Rappelons qu'un bâtiment individuellement peut, certes, susciter de l'intérêt, mais en le contextualisant dans son environnement et en tenant compte des avis des citoyens et des experts (urbanistes, architectes, spécialistes du design urbain et du patrimoine), il devient plus facile de concevoir des solutions globales et efficaces en vue de préserver et de mettre en valeur — voire développer — le patrimoine.

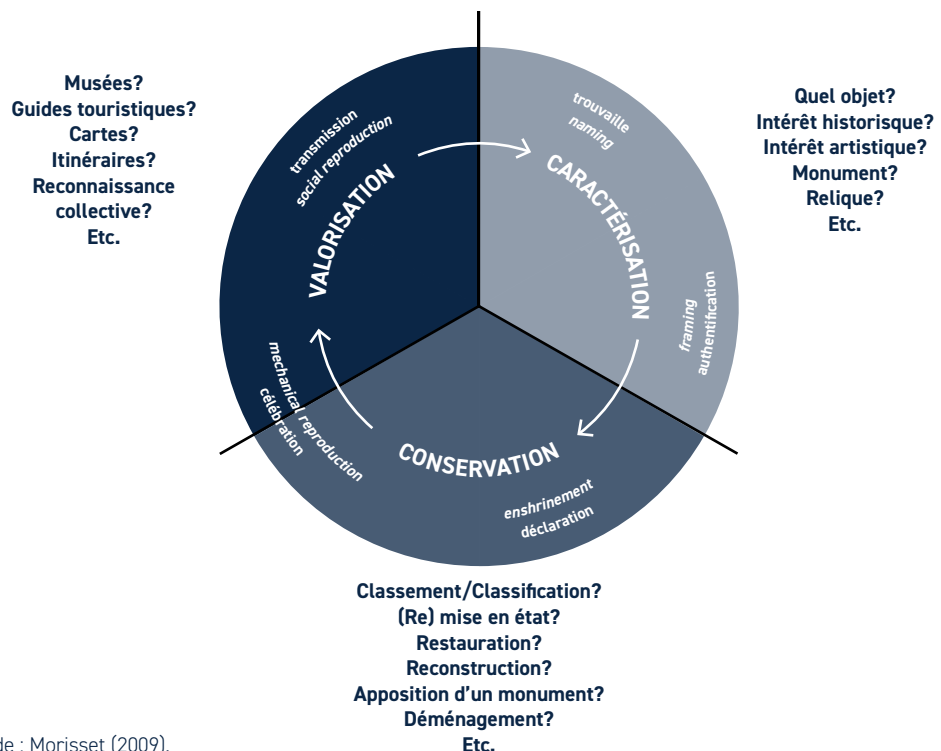
COMMENT SE CONSTRUIT LE PATRIMOINE ?

La « patrimonialisation » d'un bien décrit le processus par lequel se constitue le patrimoine tel que défini précédemment²². Ce processus est utilisé pour étudier les différentes étapes de l'attribution collective ou de la reconnaissance objective de valeurs à un objet ou un bâtiment. Il peut être expliqué sous la forme d'un cycle se décomposant en plusieurs étapes. Madame Lucie K. Morisset, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain et professeure au Département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec, propose une version schématique de ce processus, décrit puis illustré ci-dessous²³.

Tout d'abord, le cycle débute par la réception d'un héritage culturel, transmis par les personnes et les générations qui l'ont préservé. Pour l'élever au niveau de patrimoine, il convient alors d'identifier son intérêt et de faire ressortir les éléments qui le caractérisent. Cette étape de **caractérisation** vise entre autres à fournir les preuves d'authenticité du bien qui le démarquent et à mettre en lumière les significations qu'il renferme. Dès lors, les sites et les immeubles pourraient faire l'objet d'une protection plus formelle ou traditionnelle.

Ensuite, les valeurs attribuées au bien sont concrétisées ou reconnues par des interventions de **conservation**, telles que la restauration ou la reconstitution. Pour cela, différentes approches et outils de conservation et de mise en valeur peuvent être envisagés. Toutefois, ces actions doivent être cohérentes avec la vision globale du bien et refléter une évaluation de son potentiel patrimonial, ainsi qu'une prise en compte des besoins de la communauté.

Finalement, l'étape de **valorisation** est celle qui permet d'assurer la reconnaissance sociale d'un site ou d'un immeuble patrimonial. Cela comprend diverses stratégies visant à présenter le bien au public, à l'animer et à l'interpréter²⁴. En d'autres termes, la célébration du patrimoine facilite sa transmission aux générations futures, qui pourront à leur tour le redécouvrir et lui donner un sens nouveau, à condition qu'il continue d'être préservé et mis en valeur.



Adapté de : Morisset (2009).

POURQUOI S'INTÉRESSER AU PATRIMOINE ?

Dans son rapport présenté à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021, le Vérificateur général du Québec met en avant plusieurs raisons justifiant la protection du patrimoine*. Celui-ci développe sa réflexion en établissant un lien entre les principes énoncés dans la *Loi sur le développement durable* et la conservation du patrimoine immobilier. De ce fait, il souligne que la protection du patrimoine s'inscrit dans une perspective de développement durable, d'autant plus qu'elle concerne l'héritage que nous souhaitons transmettre aux générations futures. Pour répondre à la question « *Pourquoi s'intéresser au patrimoine ?* », il est ainsi possible de présenter des raisons sociales, économiques et environnementales.

RAISONS SOCIALES

- Le patrimoine favorise l'émergence d'un sentiment d'appartenance collectif;
- Il contribue à enrichir le capital social et à soutenir la cohésion sociale et territoriale;
- Il fournit des repères physiques et identitaires;
- Il matérialise la mémoire collective d'une communauté et lui rappelle d'où elle vient;
- Il peut engendrer un plus grand sentiment de fierté chez les citoyens;
- Il offre à la population un environnement esthétique agréable qui contribue à sa qualité de vie.

RAISONS ÉCONOMIQUES

- La valorisation du patrimoine immobilier peut contribuer à l'industrie touristique, créer des emplois et engendrer des retombées économiques locales;
- La réhabilitation des édifices patrimoniaux peut contribuer à la revitalisation de certains secteurs;
- La revitalisation des quartiers peut accroître la valeur foncière de l'ensemble des propriétés et augmenter l'assiette fiscale des municipalités;
- La réhabilitation d'un bâtiment existant peut s'avérer plus économique que la construction d'un nouvel édifice;
- La restauration d'immeubles participe au maintien ou à la création d'emplois et contribue à protéger et à mettre en valeur certains métiers spécialisés et savoir-faire.

RAISONS ENVIRONNEMENTALES

- La construction d'un nouvel édifice peut requérir, selon les circonstances, à peu près autant d'énergie que de le faire fonctionner pendant 40 à 80 ans**;
- La démolition d'immeubles existants engendre un volume appréciable de déchets de construction qui terminent leur cycle de vie dans les sites d'enfouissement de la province;
- La rénovation d'un immeuble peut engendrer une réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre (le secteur immobilier est celui qui présente le plus d'opportunités de réduire les émissions de gaz à effet de serre à un coût raisonnable**);
- La rénovation d'un immeuble peut occasionner des gains énergétiques en termes d'utilisation des ressources par rapport à sa démolition et à sa reconstruction.

*Les arguments présentés ci-dessus sont mis de l'avant dans le rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021.

** Des études de cas supportant ces affirmations sont présentées dans le livre *The Power of Existing Buildings* écrit par Robert Sroufe, Craig Stevenson et Beth Eckenrode.

DES ASTUCES POUR PASSER DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Une maison, une usine, un pont, une église, un boisé... Le patrimoine est bien plus qu'un simple concept abstrait! S'il est vrai qu'il peut être difficile de déterminer ce qui constitue ou non un patrimoine, rappelons-nous que c'est en partie en raison de son caractère subjectif. Bien que chacun peut attribuer une valeur ou une signification à un site ou à un bâtiment, c'est avant tout lorsqu'il fait l'objet d'un consensus au sein d'une communauté que le patrimoine prend tout son sens.

Les personnes élues aux Conseils des municipalités du Québec sont bien placées pour savoir que la population se soucie de son milieu de vie et que, confrontée aux transformations qui surviennent dans son environnement, celle-ci cherche à préserver ses repères physiques et identitaires. Pour que les générations futures puissent également en profiter, il importe que ce patrimoine soit non seulement conservé, mais également mis en valeur pour faciliter sa transmission.

En tant que décideurs du monde municipal et représentants de ces communautés, il est important de se montrer ouverts à ces préoccupations, d'autant plus que notre rôle est d'agir dans l'intérêt collectif. Compte tenu de la complexité de cet enjeu et de l'écart temporel qui subsiste entre une intervention et ses retombées, le patrimoine peut rapidement être perçu comme un frein au développement ou à la consolidation de nos quartiers. Cependant, comme il a été énoncé précédemment, même si la perte d'un élément patrimonial peut d'abord paraître insignifiante, elle peut en réalité avoir un effet majeur sur le caractère distinctif d'une communauté. Rappelons également que l'occupation d'un bâtiment patrimonial est l'un des meilleurs moyens pour en assurer sa conservation et sa mise en valeur.

Les gouvernements de proximité jouent un rôle essentiel dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel d'intérêt local. La gestion du patrimoine est inextricablement liée aux responsabilités de l'aménagement des municipalités. Malgré son caractère intangible, les municipalités disposent de leviers d'action pour influencer les éléments qui le composent et le façonnent, et ce, en fonction de valeurs politiques. Dans un contexte où les ressources humaines et financières sont limitées, et afin de favoriser la réussite de projets ancrés dans leur milieu d'insertion, il est donc primordial d'identifier à quelle étape du cycle de patrimonialisation se trouve un site ou un immeuble. Cela permettra de choisir les pistes d'action urbanistiques et les outils fiscaux les mieux adaptés, en tenant compte du type et du niveau de patrimoine, des objectifs encourus et des synergies potentielles entre les différents outils.

RÉFÉRENCES

- 1 Vérificateur général du Québec. (2020). Sauvegarde et valorisation du patrimoine immobilier. Audit de performance et observations du commissaire au développement durable. Dans *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021* (p. 1-73). Juin 2020. https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/163/vgq_tome-juin2020_ch03_web.pdf
- 2 UNESCO. (s. d.). *Notre patrimoine mondial*. <https://whc.unesco.org/fr/apropos/>
- 3 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P -9.002, art. 1 al. 3.
- 4 Morisset, L. K. (2009). *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale* (1^{re} éd.). Presses de l'Université du Québec. <https://doi.org/10.2307/j.ctv18ph3qx>
- 5 Smith, L. (2006). *Uses of Heritage* (1^{re} éd.). Taylor & Francis Group.
- 6 Choay, F. (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités*. Les éditions du Seuil.
- 7 Vérificateur général du Québec, Op. Cit.
- 8 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P -9.002, art. 2.
- 9 Choay, Op. Cit. ; Davallon, J. (2014). À propos des régimes de patrimonialisation : enjeux et questions, 1-29.
- 10 Brochu, J. (2011). *La conservation du patrimoine urbain, catalyseur du renouvellement des pratiques urbanistiques ? Une réflexion théorique sur l'appropriation de la notion de patrimoine urbain par l'urbanisme* [Thèse de doctorat, Université de Montréal]. ProQuest Dissertations and Theses Global.
- 11 Ayadi, S. (2007). *Le modèle de gestion du patrimoine par les valeurs comme outil de développement : la restructuration de l'ancien port et du quartier de la Petite Sicile à Tunis* [Mémoire, Université de Montréal]. Papyrus.
- 12 Lieux patrimoniaux du Canada. (2010). *Glossaire*. <https://www.lieuxpatrimoniaux.ca/fr/pages/more-plus/glossary-glossaire.aspx>
- 13 Brochu, Op. Cit.
- 14 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P -9.002, art. 2.
- 15 Ministère de la Culture et des Communications. (2023, mars). *Intérêt patrimonial des immeubles et sites patrimoniaux : Méthode d'évaluation*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/culture-communications/documents/patrimoine/Guide-methode_evaluation_IP_immeubles_sites.pdf
- 16 Vérificateur général du Québec, Op. Cit.
- 17 Brochu, Op. Cit.
- 18 Ibid.
- 19 Coll, A.-A. (2018). Le respect du patrimoine culturel et bâti : Un facteur d'acceptabilité sociale de la densification urbaine. *Le Sablier*, 25(1), 60-62.

- 20 Brochu, Op. Cit.
- 21 Ibid.
- 22 Davallon, Op. Cit.
- 23 Morisset, L. K. (2009). Le caractère cyclique de la patrimonialisation : des régimes d'authenticité. Dans *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale* (1^{re} éd., p. 23-32). Presses de l'Université du Québec. <https://doi.org/10.2307/j.ctv18ph3qx>
- 24 Laplante, M. (1992). Le patrimoine en tant qu'attraction touristique : Histoire, possibilités et limites. Dans *Le patrimoine, atout du développement* (p. 49-61). Presses universitaires de Lyon. <https://doi.org/10.4000/books.pul.37577>

CHAPITRE 02

CADRE LÉGISLATIF ET ACTEURS

Au Québec, la gouvernance du patrimoine repose principalement sur deux lois : la *Loi sur le patrimoine culturel* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'objectif de la *Loi sur le patrimoine culturel* est d'abord de « favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable²⁵ ». En ce sens, la *Loi sur le patrimoine culturel* définit ce qui constitue le patrimoine ainsi que le champ d'action des municipalités locales en ce qui concerne la protection du patrimoine matériel et immatériel, par exemple avec des mesures comme la citation d'un site ou d'un immeuble patrimonial. Quant à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, celle-ci établit le cadre légal pour planifier et encadrer l'aménagement du territoire. Cette Loi offre aux municipalités des outils d'urbanisme pour agir notamment en matière de patrimoine tels que les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et les règlements sur la démolition d'immeubles. Dans la mesure où les rôles et les responsabilités des municipalités sont davantage décrits dans la *Loi sur le patrimoine culturel*, le présent chapitre s'y intéressera de manière plus particulière

BREF HISTORIQUE

Adoptée en 2011, la *Loi sur le patrimoine culturel* est entrée en vigueur le 19 octobre 2012. Cette Loi a remplacé la *Loi sur les biens culturels* dont l'adoption remontait à 1972.

Toutefois, mentionnons qu'une protection de certains éléments du patrimoine culturel est prévue dans la Loi depuis le début des années 1900. Comme exploré dans le premier chapitre du guide, la perception du patrimoine évolue en fonction de plusieurs éléments comme les époques, les lieux et les intérêts passés et contemporains. Un regard sur la chronologie de la *Loi sur le patrimoine culturel* tend à refléter cet élargissement du concept de patrimoine au fil du temps. Alors que l'accent était autrefois mis sur la préservation des monuments et des objets d'art ayant un *intérêt national* sur le plan historique ou artistique, la Loi s'oriente désormais vers la protection de tout élément du patrimoine culturel présentant un *intérêt public*.

Chronologie de l'encadrement législatif du patrimoine au Québec²⁶

1922 - 1952	○ <i>Loi relative à la conservation des monuments et des objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique</i> • Classement d'immeubles patrimoniaux et d'objets patrimoniaux (objets d'art)
1952 - 1963	○ <i>Loi relative aux monuments, sites et objets historiques ou artistiques</i> • Classement de sites archéologiques et de sites patrimoniaux • Élargissement de la notion d'objet (objet historique ou artistique)
1963 - 1972	○ <i>Loi des monuments historiques</i> • Déclaration de sites patrimoniaux
1972 - 1986	○ <i>Loi sur les biens culturels</i> • Délimitation d'aires de protection • Classement de biens archéologiques (compris dans les objets patrimoniaux) • Classement de documents patrimoniaux
1986 - 2012	○ Modification de la <i>Loi sur les biens culturels</i> (Loi modifiant la <i>Loi sur les biens culturels</i> et d'autres dispositions législatives, projet de loi 43) • Citation d'immeubles patrimoniaux et de sites patrimoniaux
2012 - 2021	○ <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> • Désignation de paysages culturels patrimoniaux • Désignation et identification des éléments du patrimoine immatériel ainsi que des événements, personnages et lieux historiques • Citation d'objets, de documents ou d'ensembles patrimoniaux
2021 - ...	○ Modification de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (Loi modifiant la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> et d'autres dispositions législatives, projet de loi 69) • Citation par les municipalités régionales de comté (MRC) • Réalisation, par les MRC, d'inventaires des immeubles construits avant 1940 se trouvant sur leur territoire (adoption au plus tard le 1^{er} avril 2026) • Obligation pour les municipalités de se doter de règlements sur la démolition ainsi que sur l'occupation et l'entretien des immeubles patrimoniaux • Citation d'objets, de documents ou d'ensembles patrimoniaux

Il est possible d'observer une tendance de fond en faveur du transfert de pouvoirs et de responsabilités en matière de protection du patrimoine culturel du gouvernement provincial vers les municipalités. Celle-ci est également le corolaire de l'évolution vers un rôle de plus en plus important du palier municipal dans l'aménagement du territoire²⁷. Alors que les municipalités faisaient face à une urbanisation rapide de leur territoire au cours des années 1960 et 1970, celles-ci se trouvaient dépourvues d'outils réglementaires adéquats pour encadrer de manière efficace ces transformations²⁸. À partir des années 1980, les règlements à caractère discrétionnaire ont alors été introduits dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour répondre aux besoins observés sur le terrain et ainsi offrir plus de souplesse et d'adaptation aux municipalités locales²⁹. En raison de leur approche d'analyse au cas par cas, ces règlements permettent une meilleure prise en considération de l'intégration des projets dans leur environnement. Ces règlements plus sensibles aux contextes particuliers sont particulièrement adaptés pour intégrer les préoccupations subjectives et culturelles liées à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine.

Chronologie des règlements (discrétionnaires) d'urbanisme de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

1985	○	Règlement sur les dérogations mineures
1987	○	Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
1989	○	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
2002	○	Règlement sur les usages conditionnels Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
2004	○	Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments*
2005	○	Règlement relatif à la démolition d'immeubles**
2023	○	Règlement relatif au zonage incitatif

*Les municipalités locales ont l'obligation légale d'adopter un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments au plus tard le 1^{er} avril 2026.

** Depuis le 1^{er} avril 2023, chaque municipalité locale est légalement tenue de maintenir en vigueur un règlement concernant la démolition des immeubles.

RÔLES ET RESPONSABILITÉS

Poussées par l'évolution de la législation, les municipalités locales doivent composer avec de nouveaux pouvoirs, mais aussi de nouvelles responsabilités. Il n'en demeure pas moins que le patrimoine reste une responsabilité partagée entre les différents niveaux de gouvernement.

Les rôles et responsabilités des intervenants politiques sont établis par les diverses dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel**.

Gouvernement du Québec	En vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i>, le gouvernement du Québec a le pouvoir, sur la recommandation du ministre qui prend l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, de :
-------------------------------	---

- Désigner ou de retirer la désignation d'un paysage culturel patrimonial (art. 17 et 25);
- Déclarer « *site patrimonial* » un territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public (art. 58);
- Adopter des règlements (art. 80 et 80.).

Ministère de la Culture et des Communications	En vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i>, le gouvernement du Québec a le pouvoir, sur la recommandation du ministre qui prend l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, de :
--	---

- Appliquer la *Loi sur le patrimoine culturel* (art. 263);
- Contribuer à la connaissance du patrimoine culturel, notamment par la réalisation d'inventaires, et d'en établir le mode de réalisation, de consignation et de diffusion (art. 8);
- Élaborer une politique de consultation, une méthode d'évaluation de l'intérêt patrimonial, et une grille de catégorisation des immeubles et des sites patrimoniaux classés (art. 11.1);
- Transmettre un avis de son intention de procéder au classement ou à la délimitation d'une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé aux propriétaires concernés (art. 30 et 40);
- Autoriser l'altération, la restauration, la réparation, la modification, la démolition, le déplacement d'un bien ou d'un immeuble patrimonial classé ou son utilisation comme adossement à une construction (art. 48);
- Autoriser, dans une aire de protection, la division, la subdivision, le morcellement, la construction ou la démolition d'un immeuble (art. 49);
- Autoriser la vente ou le don d'un document, d'un objet ou d'un ensemble patrimonial classé (art. 52);

* Ces dispositions sont résumées dans le tableau ci-dessus. À noter que la Ville de Québec et la Ville de Montréal détiennent un statut particulier dans la *Loi sur le patrimoine culturel* leur accordant des pouvoirs et des responsabilités accrues en matière de patrimoine.

Ministère de la Culture et des Communications (suite)

- Établir, pour chaque site patrimonial déclaré, une directive visant à déterminer ses orientations concernant l'application des éléments qui peuvent être considérés aux fins de l'analyse d'une demande relative à la délivrance d'une autorisation particulière (art. 61);
- Autoriser, dans un site patrimonial déclaré ou dans un site patrimonial classé, la division, la subdivision ou le morcellement d'un immeuble, l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble, la construction, la réparation ou la modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, et l'érection ou la démolition en tout ou en partie d'un immeuble (art. 64);
- Autoriser, dans un site patrimonial déclaré ou dans un site patrimonial classé, l'affichage, la modification, le remplacement ou la démolition d'une enseigne ou d'un panneau-réclame (art. 65);
- Autoriser des fouilles ou des relevés aux fins de rechercher des biens ou des sites archéologiques (art. 68);
- Former et déterminer la composition et le fonctionnement de la Table de concertation en matière de patrimoine immobilier gouvernemental (art. 81.1).

Le ministre a le pouvoir, après avoir pris l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, de :

- Désigner des éléments du patrimoine immatériel, un personnage historique décédé, un événement ou un lieu historique (art. 13);
- Recommander au gouvernement de désigner le paysage culturel patrimonial (art. 21);
- Classer ou déclasser, en tout ou en partie tout bien patrimonial dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public (art. 29 et 36);
- Délimiter ou supprimer l'aire de protection d'un immeuble patrimonial classé (art. 40 et 45).

De plus, le ministre peut :

- Acquérir un bien patrimonial classé et exercer son droit de préemption (art. 56);
- Ordonner temporairement la fermeture d'un lieu, la cessation de travaux ou toute autre mesure qu'il estime nécessaire lorsqu'il est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale (art. 76);
- Acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bien patrimonial classé ou tout bien nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble ou un site patrimonial classé, ou tout bien situé dans un site patrimonial déclaré ou dans une aire de protection (art. 78);

**Ministère de la
Culture et des
Communications
(suite)**

- Administrer lui-même ou confier à d'autres personnes, aux conditions qu'il juge opportunes, la garde et l'administration des biens qu'il a acquis (art. 78);
- Accorder des subventions dans le but de favoriser la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur des éléments du patrimoine immatériel, des personnages historiques décédés, des événements et des lieux historiques, des paysages culturels patrimoniaux, des biens patrimoniaux ou des biens situés dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité (art. 78);
- Conclure des ententes avec toute personne, toute municipalité locale, toute MRC, toute communauté métropolitaine ou toute communauté autochtone représentée par son Conseil de bande pour développer la connaissance du patrimoine culturel, le protéger, le transmettre ou le mettre en valeur (art. 78);
- Rendre public tout document, analyse, étude ou renseignement qui lui a été fourni par un tiers et qui présente un intérêt pour l'information du public dans le cadre d'une consultation publique tenue à la demande du ministre (art. 78);
- Adopter des règlements (art. 81);
- Prescrire le mode de réalisation, de consignation et de diffusion d'un inventaire (art. 120);
- Autoriser une personne à agir comme inspecteur et à pénétrer à toute heure raisonnable sur les lieux d'un bien patrimonial, d'un bien ou d'un site archéologique ou d'une aire de protection et à y effectuer les fouilles et les travaux d'expertise requis (art. 180).

En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, le ministère doit tenir un registre dans lequel doivent être inscrits tous les éléments du patrimoine culturel détenant un statut légal (art. 5).

**Conseil du
patrimoine
culturel du
Québec**

En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, le Conseil du patrimoine culturel du Québec est responsable de :

- Donner son avis au ministre sur toute question que celui-ci lui transmet (art. 83);
- Recevoir et entendre les requêtes et suggestions des individus et des groupes sur toute question relative à la Loi sur le patrimoine culturel (art. 83);
- Tenir des consultations publiques sur les projets de déclaration de sites patrimoniaux par le gouvernement et, à la demande du ministre, sur toute question que celui-ci lui transmet (art. 83);
- Faire des recommandations au ministre sur toute question relative à la connaissance, à la protection, à la mise en valeur et à la transmission du patrimoine culturel (art. 83.1);
- Produire au ministre un état de situation quinquennal quant à l'application des obligations légales à l'égard d'un site patrimonial classé ou déclaré ou d'une aire de protection à la suite d'un transfert de responsabilités à une municipalité (art. 84).

Municipalités régionales de comté (MRC)

En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, les MRC doivent adopter, d'ici le 1^{er} avril 2026, et mettre à jour périodiquement un inventaire des immeubles construits avant 1940 qui sont situés sur leur territoire et qui présentent une valeur patrimoniale (art. 120).

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le Conseil d'une MRC peut, dans les 90 jours suivant la réception d'un avis autorisant la démolition d'un immeuble patrimonial, désavouer la décision du Comité de démolition ou du Conseil municipal. Avant d'exercer ce pouvoir de désaveu, il peut consulter son Conseil régional du patrimoine (art. 148.0.20.1 al. 3).

Le Conseil de la MRC a le pouvoir, après avoir pris l'avis de son Conseil régional du patrimoine, de :

- Adopter une résolution pour demander la désignation d'un paysage culturel patrimonial (art. 18);
- Adopter ou amender un règlement de citation (art. 127);
- Imposer des conditions s'ajoutant à la réglementation municipale pour certaines interventions relatives à des biens patrimoniaux cités (art. 139);
- Délivrer ou refuser une autorisation pour certaines interventions sur des biens patrimoniaux cités (art. 141);
- Établir des orientations pour un bien patrimonial cité et situé sur son territoire en fonction de la valeur patrimoniale et des éléments caractéristiques (art. 143);
- Acquérir de gré à gré ou par expropriation tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble patrimonial cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial que la MRC a cité (art. 145);
- Acquérir de gré à gré ou par expropriation un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial que la MRC a cité (art. 145);
- Céder, vendre ou louer des biens ou des droits (art. 145);
- Fixer à un coût inférieur à sa juste valeur marchande le loyer d'un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire, ou d'un immeuble situé dans un site patrimonial que la MRC a cité (art. 150.1);
- Accorder toute forme d'aide financière ou technique pour la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur d'un élément du patrimoine culturel ayant un statut (art. 151).

Municipalités régionales de comté (MRC) (suite)

Le Conseil de la MRC a le pouvoir de :

- Prescrire le paiement de frais pour la délivrance d'un permis (art. 147);
- Ordonner temporairement la fermeture d'un lieu, la cessation de travaux ou toute autre mesure que le Conseil de la municipalité estime nécessaire lorsqu'il est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale (art. 148);
- Constituer un Conseil régional du patrimoine pour exercer les fonctions confiées par la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Municipalités locales*

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute municipalité locale doit se doter, depuis le 1^{er} avril 2023, et maintenir en vigueur un règlement de démolition (art. 148.0.2) et, d'ici le 1^{er} avril 2026, se doter d'un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments visant les immeubles patrimoniaux, c'est-à-dire les immeubles cités, situés dans un site patrimonial cité ou inscrits dans l'inventaire du patrimoine adopté par leur MRC.

Le Conseil d'une municipalité doit constituer un Comité ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le chapitre V.0.1 du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* portant sur la démolition d'immeubles (art. 148.0.3 al. 1). Le Conseil peut, par règlement, décider d'exercer les fonctions du Comité de démolition compte tenu des adaptations nécessaires (art. 148.0.3 al. 3). Notons que si le Conseil municipal décide de s'attribuer les fonctions du Comité de démolition, ses décisions autorisant la démolition d'un immeuble patrimonial ne peuvent être portées en appel. Le Conseil d'une MRC pourrait néanmoins choisir d'exercer son pouvoir de désaveu dans les 90 jours suivant la réception de l'avis de démolition.

Le Conseil d'une municipalité locale a le pouvoir, après avoir pris l'avis de son Conseil local du patrimoine, de :

- Adopter une résolution pour demander la désignation d'un paysage culturel patrimonial (art. 18);
- Adopter ou amender un règlement d'identification ou de citation (art. 121 et 127);
- Imposer des conditions s'ajoutant à la réglementation municipale pour certaines interventions relatives à des biens patrimoniaux cités (art. 138 et 150);
- Délivrer ou refuser une autorisation pour certaines interventions sur des biens patrimoniaux cités (art. 141);

* Les pouvoirs prévus pour une municipalité locale peuvent également être exercés par une communauté autochtone.

Municipalités locales (suite)

- Établir des orientations pour un bien patrimonial cité et situé sur son territoire en fonction de la valeur patrimoniale et des éléments caractéristiques (art. 143);
- Acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble patrimonial cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial que la municipalité a cité (art. 145);
- Acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial que la municipalité a cité (art. 145);
- Céder, vendre ou louer des biens ou des droits (art. 145);
- Accorder toute forme d'aide financière ou technique pour la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur d'un élément du patrimoine culturel ayant un statut (art. 151).

Le Conseil d'une municipalité a également le pouvoir de :

- Réaliser un inventaire des éléments du patrimoine culturel situés sur son territoire ou qui y sont liés (art. 120);
- Prescrire le paiement de frais pour la délivrance d'un permis (art. 147);
- Ordonner temporairement la fermeture d'un lieu, la cessation de travaux ou toute autre mesure que le Conseil de la municipalité estime nécessaire lorsqu'il est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale (art. 148);
- Fixer à un coût inférieur à sa juste valeur marchande le loyer d'un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire, ou d'un immeuble situé dans un site patrimonial que la municipalité a cité (art. 150.1);
- Constituer un Conseil local du patrimoine pour exercer les fonctions confiées par la Loi sur le patrimoine culturel;
- Obtenir de la Cour supérieure une ordonnance pour faire cesser tout acte ou opération qui est entrepris ou continué sans l'autorisation requise (art. 203);
- Adopter, dans les 30 jours suivant une décision du Comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, une résolution exprimant l'intention de réviser cette décision (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, art. 148.0.19 al. 2);
- Accorder, par règlement, aux conditions et dans les secteurs que le Conseil détermine, une subvention aux fins de la démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, ou aux fins de l'aménagement des terrains ou de la réparation des immeubles dégagés par la démolition (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, art. 148.0.25).

Municipalités locales (suite)	Le Conseil d'une municipalité doit : • Prendre l'avis du Conseil local du patrimoine et demander au propriétaire d'un immeuble ou d'un site patrimonial cité de lui faire part de ses observations avant d'établir ou de mettre à jour des orientations (art. 144);
Conseil local ou régional du patrimoine	Chaque municipalité peut constituer un Conseil du patrimoine (local pour une municipalité locale et régional pour une municipalité régionale) pour exercer les fonctions confiées par la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (art. 154). Un tel Conseil est toutefois requis afin de se prévaloir de certains pouvoirs comme la citation. Avant de citer un bien, une MRC doit consulter son Conseil régional du patrimoine. Elle doit ainsi se doter d'un tel Conseil si elle souhaite exercer son pouvoir de citation. Ce rôle peut être exercé par le Comité consultatif en aménagement du territoire (art. 117). En vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i>, le Conseil local ou régional du patrimoine doit : • Donner son avis au Conseil municipal sur toute question que celui-ci lui transmet (art.121 et 141); • Recevoir et entendre les requêtes et suggestions des personnes et des groupes sur toute question de sa compétence (art. 153).
Citoyennes, citoyens et propriétaires d'un bien patrimonial	En vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i>, les citoyennes, citoyens et les propriétaires d'un bien patrimonial doivent : • Prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale d'un bien (art. 26 et 136); • Aviser le ministre lors de l'acquisition d'un document, d'un objet ou d'un ensemble patrimonial classé (art. 27); • Demander une autorisation pour altérer, restaurer, réparer, modifier de quelque façon ou démolir en tout ou en partie un bien patrimonial classé et, s'il s'agit d'un immeuble, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction (art. 48); • Obtenir une autorisation pour vendre, donner, léguer ou céder en emphytéose un immeuble, un objet, un ensemble ou un document patrimonial classé (art. 53); • Demander une autorisation pour modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble, faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, démolir en tout ou en partie un immeuble, ériger une nouvelle construction dans un site patrimonial déclaré et dans un site patrimonial classé (art. 64); • Aviser le ministre sans délai lors de la découverte d'un bien ou d'un site archéologique (art. 74);

Citoyennes, citoyens et propriétaires d'un bien patrimonial (suite)

- Se conformer aux conditions auxquelles le Conseil (municipal ou de la MRC) peut assujettir un immeuble patrimonial cité avant d'altérer, de restaurer, de réparer ou de modifier cet immeuble de quelque façon (art. 137 et 139);
- Se conformer aux conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales d'un site patrimonial cité, auxquelles le Conseil (municipal ou de la MRC) peut l'assujettir avant d'ériger une nouvelle construction, de modifier l'aménagement et l'implantation d'un immeuble, de le réparer ou d'en modifier l'apparence extérieure de quelque façon (art 138 et 139);
- Demander l'autorisation avant de démolir en tout ou en partie un immeuble patrimonial cité, de le déplacer ou de l'utiliser comme adossement à une construction (art. 141).

Toute personne peut également, dans les 30 jours suivant une décision du Comité de démolition, demander au Conseil de réviser cette décision (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 148.0.19 al. 1).

Par ailleurs, mentionnons que même si la population dans son ensemble n'est pas formellement considérée dans le partage des rôles et des responsabilités, elle joue un rôle central et incontournable dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine, ne serait-ce que parce qu'elle est assujettie aux règlements d'urbanisme. À ce sujet, dans son rapport présenté à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021, le Vérificateur général du Québec ajoute que :

« D'une part, les citoyens établissent collectivement ce qui est représentatif de leur patrimoine, notamment par l'attachement qu'ils expriment envers certains immeubles éveillant leur sentiment d'appartenance ou jouant un rôle à l'égard de leur identité culturelle (c'est l'« adhésion collective »). D'autre part, l'attribution d'un statut légal à un bien immobilier impose certaines obligations aux citoyens qui en sont propriétaires, dont la nécessité d'une approbation avant de réaliser certains types de travaux, mais peut également leur permettre de profiter de certaines compensations, dont une aide financière à la restauration³⁰. »

RÉFÉRENCES

- 25 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002, art. 1 al. 1.
- 26 Conseil du patrimoine culturel. (2022, novembre). *Chronologie de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec*. https://cpcq.gouv.qc.ca/app/uploads/2022/11/chronologie_patrimoine.pdf
- 27 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2022). *100^e anniversaire du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : 1918-2018*. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/ministere/100e_anniversaire/100e_recueil.pdf
- 28 Ibid.
- 29 LeChasseur, M.-A. (2000). *Les règlements à caractère discrétionnaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke. https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume_31/31-12-lechasseur.pdf
- 30 Vérificateur général du Québec. (2020). Sauvegarde et valorisation du patrimoine immobilier. Audit de performance et observations du commissaire au développement durable. Dans *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021* (p. 1-73). Juin 2020. https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/163/vgq_tome-juin2020_ch03_web.pdf

CHAPITRE 03

LES OUTILS URBANISTIQUES ET FISCAUX DES MUNICIPALITÉS

Ce troisième chapitre du guide présente différents outils disponibles pour les municipalités afin de les aider à définir ou à concrétiser leur vision en matière de patrimoine. Ces ressources sont présentées sous forme de fiches synthèses comprenant une description de chaque outil, son intérêt particulier pour le patrimoine, ainsi que des exemples fictifs d'applications. Bien que les outils soient abordés individuellement, il est important de les mobiliser de manière complémentaire afin d'adopter une stratégie d'ensemble. Mentionnons à cet égard que différentes approches comportant leurs avantages et inconvénients peuvent être envisagées pour atteindre un résultat similaire. Il appartient à chaque Conseil municipal de sélectionner parmi l'ensemble des outils proposés ceux qui correspondent le mieux aux besoins recherchés et selon le contexte spécifique. En outre, chaque municipalité peut adapter ces outils en fonction de ses spécificités et de ses objectifs.

Les outils sont répartis en quatre sections. Les trois premières sections sont principalement organisées en fonction des étapes du processus formel de patrimonialisation d'un bien, tandis que la dernière section présente des outils de financement et de maîtrise foncière pour faciliter la mise en œuvre des orientations en matière de patrimoine.

01 La première section présentera les outils de caractérisation et de planification. Il s'agit notamment des outils permettant de développer la connaissance des biens et des sites patrimoniaux, ainsi que ceux établissant les orientations d'aménagement en la matière. Nous explorerons ainsi les inventaires du patrimoine bâti ainsi que les outils de planification régionale et locale.

02 La seconde section s'intéressera aux outils de conservation du patrimoine. Ce sont les outils qui concrétisent la valeur patrimoniale d'un bien ou d'un immeuble, et qui encadrent réglementairement les différentes interventions des propriétaires privés. Cette section abordera d'une part les différents statuts de protection légaux en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, et d'autre part, les différents règlements d'urbanisme établis en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui peuvent aider les municipalités à encadrer le patrimoine bâti sur leur territoire.

03 La troisième section portera sur les outils de valorisation du patrimoine. Plus précisément, il s'agira des outils contribuant à la reconnaissance du patrimoine local et à sa transmission. Ces outils sont facultatifs et peuvent s'inscrire dans une stratégie plus large de développement économique ou de différenciation par une image de marque. Nous présenterons notamment des outils d'interprétation, d'animation et de diffusion des connaissances.

04 La dernière section présentera les outils de financement et de maîtrise foncière pouvant être utilisés en complément des autres outils urbanistiques. Compte tenu que les leviers à caractère économique sont incontournables, le financement d'un projet de mise en valeur d'un immeuble patrimonial est souvent complexe et constitue un obstacle important à sa conservation et à sa mise en valeur. Cette section présentera notamment des outils prévus par la *Loi sur le patrimoine culturel*, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que dans la *Loi sur l'expropriation*.

INDEX DES FICHES

Numéro de fiche	Nom de l'outil	Numéro de page
01	LES OUTILS DE CARACTÉRISATION ET DE PLANIFICATION	
1-01	Inventaire du patrimoine culturel	27
1-02	Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)	29
1-03	Schéma d'aménagement et de développement (SAD)	30
1-04	Plan d'urbanisme	32
02	LES OUTILS DE CONSERVATION	
	Les statuts attribués par le gouvernement	
2-01	Déclaration d'un site patrimonial	33
2-02	Désignation d'un paysage culturel patrimonial	34
	Les statuts attribués par le ministre	
2-03	Classement d'un bien patrimonial	35
2-04	Reconnaissance d'un paysage humanisé	36
	Les statuts de protection légaux à l'échelle municipale	
2-05	Citation d'un bien patrimonial	37
	Les règlements d'urbanisme	
2-06	Règlement de zonage	39
2-07	Règlement de lotissement	40
2-08	Règlement de construction	41
2-09	Règlement sur les permis et certificats	42
2-10	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	43
2-11	Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)	45
2-12	Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)	47
2-13	Règlement sur les usages conditionnels	48
2-14	Règlement relatif à la démolition d'immeubles	49
2-15	Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments	50
2-16	Règlement relatif au zonage incitatif	51
03	LES OUTILS DE VALORISATION	
3-01	Politiques facultatives	52
3-02	Occupation transitoire et temporaire	53
3-03	Dispositifs d'interprétation et éléments de signalétique	54
3-04	Guides et brochures	55
3-05	Design urbain et aménagement de l'espace public	56
04	LES OUTILS DE FINANCEMENT ET DE MAÎTRISE FONCIÈRE	
4-01	Acquisition et expropriation	57
4-02	Location à but lucratif d'un immeuble patrimonial	58
4-03	Aide financière ou technique	59

INVENTAIRE DU PATRIMOINE CULTUREL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

L'élaboration de tels inventaires est l'occasion d'ancrer une discussion collective sur les valeurs d'une communauté, sur ce qui constitue « son » patrimoine, autour d'une démarche experte et structurée.

En vertu de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel*, les MRC sont tenues de dresser, d'adopter et de mettre à jour périodiquement un inventaire des immeubles construits avant 1940, qui sont situés sur leur territoire et qui présentent une valeur patrimoniale. Elles ont également la possibilité d'y inclure des immeubles dont la construction est plus récente si elles le souhaitent. Cet inventaire doit être réalisé et adopté au plus tard le 1^{er} avril 2026. À compter de cette date, les immeubles inscrits dans les inventaires du patrimoine seront automatiquement assujettis à des critères particuliers qui s'appliquent lors de l'analyse des demandes de démolition d'immeubles, ainsi que dans le cadre du règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments.

Les municipalités locales peuvent également contribuer à la connaissance du patrimoine culturel en réalisant leur propre inventaire des éléments du patrimoine culturel situés sur leur territoire ou qui y sont liés. La collaboration entre les municipalités locales et régionales permet de bonifier la démarche.

Au-delà des obligations légales, l'inventaire du patrimoine culturel est avant tout un exercice de recensement et d'analyse des immeubles qui sont susceptibles de présenter une valeur patrimoniale. L'objectif de la démarche est de mettre en place une base de connaissances à enrichir. Il s'agit du début d'un cheminement visant à comprendre les traits caractéristiques des immeubles présents sur le territoire et à déterminer ceux qui devraient être conservés, en vue de les transmettre aux générations futures. Cette base de connaissances contient notamment des informations sur l'identification et la description des différentes composantes du patrimoine culturel.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Établit la connaissance et la hiérarchisation du patrimoine culturel;
- Sert de base pour l'élaboration de la plupart des outils urbanistiques et fiscaux;
- Permet de diffuser les valeurs patrimoniales (historique, urbanistique, architecturale, archéologique, paysagère, artistique, etc.) et les caractéristiques (le cadre naturel, le réseau viaire, le système parcellaire, le cadre bâti, les aspects visuels, la typo-morphologie, etc.) de chaque élément du patrimoine culturel;
- Facilite l'élaboration de projets de qualité davantage en phase avec les valeurs patrimoniales présentes sur le territoire;
- Facilite l'analyse des demandes de la population (démolition, PIIA, etc.) puisqu'il est possible de s'appuyer sur une base de connaissances commune;
- Permet d'amorcer la réflexion sur les éléments caractéristiques à préserver ou à intégrer lors de la construction de nouveaux immeubles ou lors de nouveaux aménagements;
- Permet d'orienter l'élaboration de divers règlements sur lesquels appuyer le développement de certains secteurs;
- Offre une reconnaissance officielle symbolique et sensibilise la population à la valeur des éléments du patrimoine culturel à travers la diffusion du patrimoine local.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Au-delà de l'obligation légale, les inventaires du patrimoine culturel peuvent être mobilisés pour constituer plus que de simples répertoires techniques.

Les éléments caractéristiques des immeubles et sites patrimoniaux identifiés dans un inventaire pourraient être repris dans la réglementation d'urbanisme. L'encadrement de certains éléments spécifiques dans des zones homogènes pourrait être prévu à même le règlement de zonage tandis que des règlements discrétionnaires comme les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pourraient offrir une flexibilité pour agir dans des contextes nécessitant une dimension de jugement subjectif.

Les inventaires du patrimoine culturel peuvent également porter sur une thématique spécifique, sur une zone géographique, une période historique ou sur tout autre critère jugé pertinent.

Un secteur ayant connu une forte période d'industrialisation suivie d'un déclin social ou économique pourrait faire l'objet d'un inventaire ciblé où pourraient être consignés les valeurs affectives, les souvenirs, les histoires et les récits reliés à ce milieu. Cet outil pourrait subséquemment être employé dans le cadre d'une stratégie de revitalisation ou de mise en valeur touristique.

Dans un secteur où l'interaction entre l'humain et son environnement a engendré la création de paysages jugés emblématiques (présence d'installations de pêches à la fascine en zone côtière, de pâturages et utilisation des terres en zone montagneuse), une municipalité locale ou une MRC pourrait envisager la réalisation d'un atlas des paysages permettant d'identifier les traits caractéristiques à préserver et à mettre en valeur pour assurer le maintien, voire le renforcement, de la valeur accordée à un ensemble paysager.

Les photographies et les recherches documentaires (ex : ouvrages de référence, cartes anciennes, photographies anciennes, documents d'archives, etc.) qui contribuent à la réalisation de l'inventaire peuvent servir notamment lors de présentations aux Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et aux Conseils locaux du patrimoine, et être utilisées lors de l'analyse de dossiers.

Pour chaque immeuble ou site d'intérêt patrimonial, il pourrait être envisageable d'établir une liste d'éléments caractéristiques à mettre en valeur pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions et inspirer les aménagements futurs (ex : les murs extérieurs, les revêtements, les toitures, les ouvertures, les éléments saillants et les ornements, les façades commerciales, les auvents, l'emplacement et la visibilité des équipements de service, la hauteur, le volume, les enseignes, les couleurs, les panneaux d'affichage extérieurs du menu, etc.).

Ils peuvent par ailleurs fournir à la municipalité des informations utiles lors de commémorations, d'initiatives de diffusion et lors de la réalisation de projets visant la restauration ou la valorisation du patrimoine.

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD)

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Cet outil ne s'applique qu'aux municipalités faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ou de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ).

Le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est le principal document de planification territoriale applicable à l'échelle d'une communauté métropolitaine. Il définit notamment des orientations, des objectifs, des cibles et des critères sur « *la protection et la mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages*³¹. »

Dans le but d'assurer l'atteinte de ses orientations et de ses objectifs ou le respect des critères qu'elle énonce, une communauté métropolitaine peut rendre obligatoire l'inclusion de tout élément qu'elle précise dans le document complémentaire à un schéma applicable sur le territoire de la communauté métropolitaine.

Le plan métropolitain n'a pas d'effet juridique direct sur le citoyen. Afin que les dispositions qu'il contient soient applicables aux citoyens, les intentions d'aménagement doivent être incorporées dans la réglementation locale d'urbanisme. À cet effet, les règlements de concordance servent à traduire les diverses orientations d'aménagement métropolitaines en matière de patrimoine vers les documents de planification aux niveaux régional (schéma d'aménagement et de développement) et local (plan d'urbanisme), pour enfin se refléter dans les règlements d'urbanisme.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 2.24 à 2.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'énoncer une vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social cohérente à l'échelle métropolitaine (plusieurs MRC et agglomérations);
- Permet de proposer des principes directeurs et d'imposer des mesures communes visant à protéger et à mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel d'intérêt métropolitain.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Une communauté métropolitaine pourrait identifier des immeubles patrimoniaux (ex : site fondateur de la métropole, moulin, lieu d'une bataille) ou des secteurs (ex : quartier ancien bien préservé) comme étant d'intérêt métropolitain et demander que les schémas d'aménagement et de développement des MRC et agglomérations comprises en totalité ou en partie sur son territoire intègrent des mesures spécifiques pour la conservation et la mise en valeur de ces immeubles ou de ces secteurs.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD)

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le schéma d'aménagement et de développement est le document de planification territoriale qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire à l'échelle d'une municipalité régionale de comté (MRC) ou d'une agglomération. Il permet de coordonner les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités concernées et constitue l'articulation principale entre les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) et les municipalités locales³².

Il définit les grandes orientations et contient des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure visant à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre. À cette fin, il doit notamment « *déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur*³³. »

Le schéma contient un document complémentaire qui regroupe les règles et les obligations auxquelles devront se conformer les municipalités locales lors de l'élaboration de leur plan et de leurs règlements d'urbanisme afin d'assurer une cohérence régionale. Il complète le schéma et précise certains moyens de réalisation quant aux volontés d'aménagement exprimées dans le schéma.

Avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales le 1^{er} juin 2023 et l'adoption de nouvelles OGAT pour le début de 2024, les MRC devront désormais produire un bilan régional qui contient notamment un état de situation de l'aménagement de son territoire, une reddition de comptes sur l'atteinte des cibles et sur la mise en œuvre des orientations et des objectifs prévus par le schéma ainsi que les moyens qu'elle entend prendre pour atteindre toute cible qui n'a pas été atteinte au cours de la période visée par le bilan. Même si ces cibles et la nature de ce bilan ne sont pas encore définies, il n'est pas exclu que des cibles soient imposées aux MRC en matière de patrimoine (ex : pourcentage des bâtiments construits avant 1940 faisant l'objet d'une forme ou d'une autre de protection réglementaire au niveau local (ex : citation, PIIA, etc.).

Le schéma d'aménagement et de développement n'a pas d'effet juridique direct sur le citoyen. Pour que les dispositions qu'il contient soient opposables aux citoyens, les intentions d'aménagement doivent être traduites dans la réglementation locale d'urbanisme.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 5 à 8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'énoncer une vision stratégique portant sur l'avenir souhaité de l'aménagement culturel du territoire et d'en assurer la cohérence à l'échelle régionale;
- Permet d'exercer une influence directe sur les mesures prises dans les plans d'urbanisme et la réglementation municipale;
- Contribue à la diffusion du patrimoine régional et au témoignage de son rôle structurant pour l'identité régionale.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Dans le but de préserver et de mettre en valeur ses paysages, une MRC pourrait entreprendre la caractérisation de ses paysages d'intérêt. En lien avec la vision définie et le diagnostic de ces paysages, diverses mesures pourraient être envisagées et traduites dans un plan d'action, puis consignées dans le document complémentaire.

Une MRC qui connaît une croissance due à son attrait pour la villégiature pourrait travailler au maintien des perspectives visuelles naturelles en limitant les constructions sur les flancs de montagne.

Dans le document complémentaire au schéma, certaines dispositions visant à encadrer l'implantation des aires de stationnement, l'affichage, la coupe d'arbres ou les marges de recul dans les secteurs d'intérêt patrimonial pourrait être édictées puis intégrées aux règlements de zonage des municipalités concernées.

Une MRC pourrait rendre obligatoire l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que certains critères d'implantation et d'intégration architecturale en tenant compte des caractéristiques culturelles du milieu. Ces PIIA pourraient englober divers aspects tels que l'architecture, l'aménagement paysager ou même le paysage à une échelle plus vaste.

PLAN D'URBANISME

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité. Il présente une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire et contient les politiques d'urbanisme arrêtées par le Conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur³⁴.

Il définit des orientations et contient des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre. Il doit notamment « *déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur*³⁵. »

Le plan d'urbanisme peut également comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité. Celui-ci permet de prévoir une planification plus détaillée et spécifique pour encadrer la transformation de certains secteurs nécessitant une attention particulière. À cette fin, il précise les règles d'urbanisme à mettre en œuvre en fonction du contexte et de la vision à atteindre.

Un PPU octroie des pouvoirs particuliers à la municipalité locale. Par exemple, une municipalité peut adopter un programme d'acquisition d'immeubles, de gré à gré ou par expropriation, à l'égard de tout ou partie du territoire visé par un plan particulier d'urbanisme, en vue d'aliéner ou de louer les immeubles aux fins prévues par le plan particulier d'urbanisme.

Rappelons qu'à l'instar du schéma d'aménagement et de développement, le plan d'urbanisme n'a pas d'effet juridique direct sur le citoyen. Pour que les dispositions qu'il contient soient opposables aux citoyens, les intentions d'aménagement doivent être traduites dans la réglementation locale d'urbanisme.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 81 à 86 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'aborder le patrimoine sous un angle intersectoriel et d'envisager des synergies, notamment avec les besoins émergents en transport, en logements ou en infrastructures publiques;
- Exprime la vision du Conseil municipal en lien avec le patrimoine et énonce les intentions sous-jacentes à la régulation qu'il envisage d'introduire au sein des règlements d'urbanisme;
- Permet d'assurer la cohérence des interventions en patrimoine à l'échelle d'une municipalité locale;
- Permet la planification détaillée d'un secteur d'intérêt dans la mesure où celui-ci fait l'objet d'un plan particulier d'urbanisme.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Le plan d'urbanisme d'une municipalité pourrait confirmer la valeur patrimoniale de différentes composantes du patrimoine. La municipalité pourrait planifier en détail les espaces publics de secteurs stratégiques et envisager de nouvelles connexions visuelles ou physiques entre ces différents espaces.

L'examen de l'état actuel du patrimoine bâti pourrait faire ressortir des potentiels quant au réinvestissement d'un immeuble patrimonial vacant en fonction des besoins émergents identifiés dans le plan d'urbanisme.

Dans un secteur où le cadre bâti est détérioré ou a perdu sa vocation, il pourrait être souhaité d'élaborer un plan particulier d'urbanisme et de procéder à l'acquisition d'immeubles afin de stimuler le redéveloppement.

Dans un secteur où le tissu urbain tend à se consolider, le plan d'urbanisme pourrait prévoir la mise en valeur des éléments caractéristiques du patrimoine, qui pourraient ensuite être repris dans la réglementation d'urbanisme.

DÉCLARATION D'UN SITE PATRIMONIAL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

La déclaration est un statut que le gouvernement peut attribuer à un site patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Le gouvernement peut, sur la recommandation du ministre de la Culture et des Communications qui prend l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, déclarer comme site patrimonial un territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public³⁶. Il s'agit d'une mesure de protection légale exceptionnelle qui ne concerne que 13 sites au Québec.

Le ministre établit, pour chaque site patrimonial déclaré, une directive visant à déterminer ses orientations concernant l'analyse d'une demande relative à la délivrance d'une autorisation pour certains types de travaux et opérations³⁷. Par exemple, une personne souhaitant rénover en profondeur un immeuble dans un site patrimonial pourrait avoir à obtenir une autorisation du ministre afin de s'assurer que son projet respecte les caractéristiques patrimoniales du secteur. Avant d'établir cette directive ou de la mettre à jour, le ministre consulte toute municipalité locale sur le territoire de laquelle le site patrimonial est situé.

Il est à noter que ce contrôle minutieux des interventions impose une charge administrative importante autant pour les intervenants gouvernementaux (ministère de la Culture et des Communications, municipalités) que pour la population qui aura souvent besoin de recourir à une expertise en patrimoine pour mener des travaux.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 58 à 67.7 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'assurer un suivi au cas par cas et un contrôle minutieux des interventions dans un site patrimonial de valeur exceptionnelle;
- Permet de bénéficier de l'expertise en patrimoine du ministère de la Culture et des Communications;
- Permet d'assurer la cohérence des interventions en fonction de la directive du ministre;
- Contribue à la reconnaissance du site au niveau national;
- Effet dissuasif des sanctions en cas de réalisation d'actes sans en avoir eu l'autorisation ou sans se conformer aux conditions déterminées dans l'autorisation du ministre.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans une municipalité où les racines de son centre-ville et de ses environs s'enchevêtrent étroitement avec son riche héritage industriel, et où une mosaïque de styles architecturaux évoquant à la fois les classes ouvrières et les couches plus aisées persiste, il pourrait être envisagé de soumettre une demande au ministre en vue d'obtenir le statut de site patrimonial déclaré. Cette démarche stratégique permettrait de mettre de l'avant le caractère emblématique de ce quartier tout en ouvrant les portes aux propriétaires pour accéder à de nouvelles sources de financement dédiées à préserver la singularité architecturale qui définit le caractère de la communauté.

* Pour plus d'information sur les travaux assujettis à la délivrance d'une autorisation du ministre, veuillez consulter le chapitre 2 du guide.

DÉSIGNATION D'UN PAYSAGE CULTUREL PATRIMONIAL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

La désignation est un statut que le gouvernement peut attribuer à un paysage culturel patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

La désignation est un statut attribué dans l'objectif de mettre en valeur un paysage reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques remarquables qui témoignent d'une activité humaine particulière sur ce territoire et pour son intérêt d'ordre historique, emblématique ou identitaire³⁸. Un seul paysage culturel patrimonial a été désigné jusqu'à maintenant.

La demande de désignation d'un paysage culturel patrimonial doit être faite par l'ensemble des municipalités locales, des MRC et des communautés métropolitaines dont le territoire comprend tout ou partie du territoire du paysage visé. Cette demande doit être accompagnée de la délimitation du territoire visé, d'un diagnostic paysager, et d'une charte du paysage culturel patrimonial, adoptée par les municipalités qui en font la demande. Elles doivent également présenter les principes et les engagements pris par le milieu pour sa protection et sa mise en valeur. Si le projet est approuvé par le gouvernement, un plan de conservation est élaboré par les parties prenantes et doit être approuvé par décret du gouvernement. Celui-ci n'est pas contraignant pour la population, mais l'imposition d'outils opposables aux citoyens peuvent en découler.

Cet outil qui s'apparente à celui de la déclaration de « site patrimonial » se démarque par le fait que c'est le paysage culturel dans son ensemble qui est l'objet de la conservation et que l'on mise davantage sur l'action concertée des acteurs publics que sur le contrôle des interventions de la population.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 17 à 25 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de reconnaître les caractéristiques paysagères remarquables d'un paysage au niveau national et de mobiliser ce statut comme un levier de développement économique et touristique;
- Établit une cohérence entre les actions des différentes parties prenantes en matière de patrimoine;
- Assure l'implication des acteurs locaux dans la gestion du territoire et la mise en valeur du paysage protégé.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans une région rurale où les activités acéricoles et la production de pommes structurent le territoire et sont inscrites dans les traditions locales, les municipalités et la population pourraient se mobiliser afin de proposer au ministre la désignation d'un paysage mettant à l'honneur de vastes vergers s'étendant sur les flancs des montagnes, ainsi que les fermes isolées et les sentiers forestiers qui les relient. Il serait possible d'identifier les éléments emblématiques à conserver et à mettre en valeur par l'utilisation d'autres outils d'urbanisme (ex : respect des alignements, restrictions particulières au lotissement, préservation des vues, permission des constructions en pente malgré les autres normes applicables). Les municipalités concernées pourraient saisir l'occasion d'utiliser ce statut pour développer une signature écotouristique propre.

CLASSEMENT D'UN BIEN PATRIMONIAL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le classement est un statut que le ministre peut attribuer à un bien patrimonial, c'est-à-dire un immeuble, un site, un document, un objet ou un ensemble patrimonial, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Le classement, en tout ou en partie, d'un bien patrimonial peut être une initiative du ministre ou être issue d'une proposition de toute personne intéressée. Ce statut est habituellement accordé aux immeubles qui présentent un intérêt patrimonial au niveau national.

Ce statut de protection permet d'assujettir certains types de travaux et opérations à la délivrance d'une autorisation du ministre. Dans le contexte du classement d'un immeuble, la protection peut viser, en tout ou en partie, l'enveloppe extérieure du bâtiment et ses espaces intérieurs. La protection peut également inclure le terrain. Dans le contexte du classement d'un site patrimonial, la protection s'applique uniquement à l'enveloppe extérieure des bâtiments ainsi qu'au terrain. La vente, la cession ou le don d'un bien patrimonial classé est assujettie à une autorisation du ministre, et ce dernier peut exercer un droit de préemption sous certaines conditions. Le ministre peut aussi étendre le rayon de protection autour d'un immeuble patrimonial classé en délimitant une aire de protection dont le périmètre ne peut dépasser 152 mètres de cet immeuble pour encadrer les interventions sur les immeubles avoisinants.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 26 à 57 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'assurer un suivi au cas par cas et un contrôle minutieux des interventions sur un immeuble patrimonial;
- Renforce les mesures de protection en place par une double approbation pour l'autorisation de travaux (obtention du permis municipal et de l'autorisation du ministre);
- Permet de bénéficier de l'expertise en patrimoine du ministère de la Culture et des Communications;
- Admissibilité des immeubles classés à des programmes du gouvernement du Québec pour appuyer financièrement leur conservation;
- Contribue à la reconnaissance collective du site et à la diffusion des informations qui s'y rattachent;
- Possibilité d'intervenir par une ordonnance pour empêcher qu'une menace sur un bien s'aggrave, et pour diminuer les effets de cette menace ou l'éliminer;
- Effet dissuasif des sanctions en cas de réalisation d'actes sans en avoir eu l'autorisation ou sans se conformer aux conditions déterminées dans l'autorisation du ministre.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Après le classement d'un édifice institutionnel datant du 19^e siècle, un projet de conversion à un usage résidentiel est assujéti à l'approbation du ministre de la Culture et des Communications afin de s'assurer d'en conserver le caractère patrimonial et identitaire. Par exemple, l'apparence extérieure du bâtiment est préservée telle quelle, les boiseries intérieures sont remises en état et l'aménagement paysager naturel (jardins) du site est préservé par l'aménagement des stationnements en souterrain et à l'extérieur de l'immeuble classé.

Un promoteur souhaite acquérir un immeuble classé pour réaliser un projet immobilier. Ce promoteur étant reconnu pour construire en neuf après avoir démoli des immeubles anciens, le ministre de la Culture refuse la vente de l'immeuble.

* Pour plus d'information sur les travaux assujettis à la délivrance d'une autorisation du ministre, veuillez consulter le chapitre 2 du guide.

RECONNAISSANCE D'UN PAYSAGE HUMANISÉ

DESCRIPTION GÉNÉRALE

La reconnaissance d'un paysage humanisé est un statut que le ministre peut attribuer à un territoire habité, terrestre ou aquatique, dont le paysage et les composantes naturelles ont été façonnés, au fil du temps, par des activités humaines en harmonie avec la nature³⁹. Aucun paysage humanisé n'est reconnu pour le moment.

À l'instar du statut de paysage culturel patrimonial que peut octroyer le gouvernement, cette protection vise à promouvoir la préservation d'un paysage qui présente des caractéristiques uniques résultant des activités humaines qui l'ont façonné. Cependant, il est important de souligner que la reconnaissance d'un paysage humanisé vise avant tout la constitution d'une aire protégée afin de conserver la biodiversité, en plus des éléments paysagers et des valeurs culturelles qui sont favorables à cette biodiversité. Les aires protégées constituées participent d'ailleurs aux efforts de protection de la biodiversité, notamment en contribuant à l'objectif de conserver 30 % du territoire, tel que défini dans le Plan Nature 2030 du gouvernement du Québec.

La reconnaissance d'un paysage humanisé peut être demandée par une MRC ou une communauté métropolitaine, en collaboration avec les municipalités locales et les communautés autochtones concernées à la suite de la tenue d'une consultation publique. Lorsque l'analyse d'admissibilité est complétée par le ministre et que le projet se qualifie pour la reconnaissance, les demandeurs préparent le plan de conservation du paysage humanisé et le transmettent au ministre pour approbation.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 65.2 à 65.9 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de reconnaître les caractéristiques paysagères remarquables d'un paysage au niveau national;
- Favorise la synergie entre la protection de la biodiversité et la conservation du patrimoine et contribue à l'atteinte des cibles de conservation du territoire;
- Sans exigence supplémentaire concernant l'aspect ou l'architecture des bâtiments, ni d'autorisation supplémentaire du ministre pour la réalisation d'activités domestiques.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Une municipalité souhaite reconnaître et préserver la biodiversité existant dans des aboiteaux sur les rives du Saint-Laurent. Après la reconnaissance du paysage humanisé par le gouvernement du Québec, la municipalité met en œuvre un plan d'entretien de ces ouvrages et interdit, à l'aide de ses outils d'urbanisme, leur démolition ou la construction à proximité.

CITATION D'UN BIEN PATRIMONIAL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

La citation est un statut qu'une municipalité, locale ou régionale, peut attribuer à un bien patrimonial, c'est-à-dire un immeuble, un site, un document, un objet ou un ensemble patrimonial, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Il s'agit de l'équivalent municipal du classement au niveau du gouvernement du Québec.

La citation, en tout ou en partie, d'un bien patrimonial peut être une initiative de la municipalité ou être issue d'une proposition de toute personne intéressée. Le site patrimonial qu'une municipalité désire citer doit être compris dans une partie du territoire identifiée au plan d'urbanisme (municipalité locale) ou au schéma d'aménagement et de développement (MRC) pour son intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique.

Lorsqu'une municipalité souhaite citer un immeuble patrimonial, elle doit adopter un avis de motion d'un règlement de citation. À moins d'avis contraire, seule l'apparence extérieure de cet immeuble y est visée. Cette citation doit suivre un processus de consultation des personnes concernées et du Conseil local du patrimoine de la municipalité détaillé dans la Loi.

À partir de l'entrée en vigueur de la citation, une personne propriétaire de l'immeuble cité est tenue de prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de sa valeur patrimoniale. À cet effet, le Conseil peut établir, s'il le souhaite, ses orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et, le cas échéant, de la mise en valeur de ce bien en fonction de sa valeur patrimoniale et de ses éléments caractéristiques. Certaines opérations peuvent d'ailleurs être assujetties à une autorisation du Conseil municipal.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 127 à 147 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Confère un très grand pouvoir à la municipalité pour la conservation et la mise en valeur d'un immeuble cité;
- Permet d'assurer un encadrement municipal serré des immeubles patrimoniaux en imposant des conditions pour la réalisation de différents travaux;
- Facilite l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, d'un immeuble patrimonial ou d'un immeuble nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble patrimonial cité;
- Possibilité, pour les immeubles classés, d'être admissibles à des programmes du gouvernement du Québec pour appuyer financièrement leur conservation;
- Possibilité, pour les municipalités, d'offrir une aide financière pour la préservation du caractère patrimonial d'un immeuble cité (exception à la *Loi sur l'Interdiction des subventions municipales*);
- Possibilité pour la municipalité d'intervenir par une ordonnance pour empêcher qu'une menace sur un bien s'aggrave et pour diminuer les effets de cette menace ou l'éliminer;
- Effet dissuasif des sanctions en cas de réalisation d'actes sans en avoir eu l'autorisation ou sans se conformer aux conditions déterminées par le Conseil municipal.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Une ancienne chapelle de quartier fait partie des bâtiments les plus vieux d'une municipalité. Bien que le bâtiment ait été recensé dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC, l'ancienne chapelle ne dispose toutefois pas d'un statut patrimonial au niveau national. Notons que la construction de cet immeuble, en 1940, s'inscrit dans un contexte d'industrialisation rapide. L'emplacement n'est pas anodin dans la mesure où il représentait un lieu de rassemblement pour les résidents d'un quartier ouvrier. De nos jours, le bâtiment a perdu sa vocation religieuse, mais demeure un marqueur identitaire fort. Dans un contexte où le territoire de la municipalité accueille aujourd'hui une nouvelle population avec l'arrivée de nouveaux projets domiciliaires, la municipalité pourrait reconnaître la valeur sociale de l'ancienne chapelle en citant l'immeuble. Cette approche permettrait d'assurer le respect de l'intégrité du bâtiment si, par exemple, un projet de conversion résidentielle était proposé dans le futur.

Dans le noyau villageois d'une municipalité, une maison construite au cours des années 1850 présente un intérêt pour ses valeurs historique et architecturale. Celle-ci est implantée sur la plus vieille rue du village et elle a été habitée par une personnalité connue ayant marqué le développement de la région. De plus, la maison préserve des éléments caractéristiques de l'architecture canadienne-française comme ses lucarnes à pignon, sa galerie et sa toiture à versants comportant un large débord. Dans la mesure où cet immeuble contribue particulièrement à l'identité de la communauté, le Conseil municipal pourrait vouloir citer l'immeuble pour assujettir les travaux relatifs à son apparence extérieure à des conditions plus rigoureuses que ce que lui permet son actuel règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Dans une municipalité aux prises avec une pression immobilière forte, un ensemble d'immeubles d'intérêt pour leur valeur historique, architecturale et paysagère nécessite des travaux de rénovation. Cependant, le Conseil municipal redoute que les propriétaires ne soient pas en mesure de financer ces travaux en prenant en compte l'aspect pécuniaire. Conformément aux orientations définies par la municipalité en matière de patrimoine, celle-ci souhaite encourager les propriétaires à restaurer leurs résidences au lieu de les voir remplacées par de nouvelles constructions. Ainsi, le Conseil municipal pourrait envisager de citer les immeubles concernés afin de pouvoir fournir un soutien financier aux propriétaires pour la réalisation des travaux nécessaires, tout en préservant l'authenticité de ces bâtiments.

Dans un quartier où résident certaines familles depuis plusieurs générations, la société d'histoire locale soumet la proposition au Conseil municipal d'honorer l'héritage des personnages marquants de ces familles ayant grandement contribué au développement local sur une longue période. Parmi les suggestions avancées par cet organisme figure la reconnaissance officielle de la maison ancestrale d'une famille bien établie dans la région (celle-ci compte sur des valeurs historique, paysagère et sociale). De plus, la société d'histoire locale suggère de nommer un nouveau parc en l'honneur de cette famille. Le Conseil municipal pourrait se montrer favorable à l'attribution de cette reconnaissance, et parallèlement miser sur la toponymie locale comme une stratégie pour mettre en valeur son patrimoine.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement de zonage est le principal outil dont disposent les municipalités locales pour encadrer l'aménagement du territoire. Il s'agit d'un règlement qui traduit la vision établie dans les documents de planification à l'échelle régionale (schéma d'aménagement et de développement) et à l'échelle locale (plan d'urbanisme). Ce règlement est habituellement opposable à la population lorsque celle-ci souhaite mener un projet d'aménagement. Il s'agit ainsi d'un règlement phare pour orienter l'évolution du territoire.

Le règlement de zonage est un règlement d'application normative, ce qui signifie que l'évaluation effectuée par le fonctionnaire municipal est objective et repose sur des critères concrets tels que des données chiffrées et des normes. Ces normes s'appliquent uniformément par zone ou à l'ensemble du territoire.

En matière de patrimoine, le règlement de zonage peut porter sur une variété d'objets, encadrer les caractéristiques architecturales des bâtiments, orienter certaines activités vers des secteurs favorables ou encore assurer que l'aménagement des terrains respecte les traits culturels propres à un secteur. À cette fin, le règlement de zonage pourrait prescrire des normes concernant, par exemple, l'architecture, la volumétrie des bâtiments, les enseignes, les marges de recul, les espaces de stationnement, les usages, la plantation et l'abattage d'arbres.

Notons que certains objets du règlement de zonage, lorsqu'ils sont modifiés, sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'implanter largement et efficacement une norme spécifique par un contrôle normatif par zone ou pour l'ensemble du territoire;
- Permet d'assurer la cohérence d'un ensemble bâti et de favoriser la continuité entre le nouveau cadre bâti et l'existant par l'intégration de traits distinctifs;
- Accélère le processus d'autorisation des projets pour la population;
- Permet d'alléger la charge administrative liée à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine en limitant les situations où une analyse au cas par cas est nécessaire;
- Offre aux citoyens et aux promoteurs immobiliers des normes prévisibles à respecter.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Dans un secteur caractérisé par son relief vallonné, une municipalité pourrait vouloir exercer un contrôle normatif dans l'objectif de préserver les perspectives visuelles et les points de vue sur le territoire. Cette démarche pourrait impliquer des modifications au règlement de zonage, telles que la restriction des hauteurs de construction autorisées, la modification des marges de recul des constructions par rapport aux limites de propriétés, ou encore la modulation de la densité de construction en utilisant le coefficient d'occupation des sols pour certaines zones spécifiques.

Dans un noyau villageois caractérisé par la diversité de son bâti résidentiel et agricole, une municipalité pourrait chercher à maintenir une cohérence visuelle entre les différents immeubles en introduisant des normes visant à ce que les futures constructions intègrent des éléments distinctifs propres aux bâtiments patrimoniaux du secteur. Ces normes pourraient englober plusieurs aspects, notamment la hauteur, la forme des toits (ex : à versants ou non), les marges de recul, les galeries, les matériaux de revêtement (ex : bois plutôt que revêtements synthétiques) ou les plantations.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

DESCRIPTION GÉNÉRALE

À l'instar du règlement de zonage, le règlement de lotissement est un règlement normatif qui permet de traduire de manière réglementaire la vision établie dans les documents de planification à l'échelle régionale (schéma d'aménagement et de développement) et à l'échelle locale (plan d'urbanisme). Ce règlement permet de spécifier les normes relatives au découpage des lots, de régir ou de prohiber les opérations cadastrales, et d'exiger des conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Ce règlement intervient sur deux composantes fondamentales de l'aménagement urbain : les voies de circulation, le format et l'orientation des lots (le parcellaire). Le règlement de lotissement permet notamment de prescrire des normes à l'égard de la largeur et de la configuration des rues, leur tracé, leur taille et la forme de leurs parcelles. Il permet également d'assurer une continuité et une perméabilité entre la trame de rue des quartiers anciens et celle des lotissements projetés pour éviter l'enclavement d'un secteur patrimonial. Il peut par ailleurs prévoir des normes d'aménagement relatives aux trottoirs, aux sentiers piétonniers, aux pistes cyclables et aux places publiques en vue d'assurer la connectivité entre différents secteurs.

Notons que certains objets du règlement de lotissement, lorsqu'ils sont modifiés, sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de structurer le développement à long terme;
- Permet d'alléger la charge administrative liée à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine en limitant les situations où une analyse au cas par cas est nécessaire;
- Offre aux citoyens et aux promoteurs immobiliers des normes prévisibles à respecter;
- Permet d'assurer la connectivité et la perméabilité entre les quartiers;
- Permet de transformer les orientations paysagères en paramètres normatifs.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Dans un noyau villageois marqué par son agencement de parcelles de petite taille et de formes irrégulières, une municipalité pourrait restreindre certaines modifications cadastrales ayant pour but d'accroître la superficie des lots pour préserver l'authenticité du quartier.

Dans un secteur en friche, une municipalité pourrait anticiper le développement immobilier et prévoir, dans son plan d'urbanisme, les tracés et la largeur des rues en fonction de celle des quartiers adjacents. Elle pourrait en outre exiger que les tracés soient respectés dans tout lotissement projeté. Selon le cas, elle pourrait planifier le prolongement des tracés orthogonaux (à angle droit) des quartiers existants. La prolongation des rues existantes permettrait d'intégrer les nouveaux développements aux secteurs anciens.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement de construction est un règlement normatif qui permet de prendre des mesures en vue de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment⁴⁰. Il peut également prescrire des normes d'efficacité énergétique. Les normes du règlement de construction peuvent être plus strictes que celles du *Code de construction du Québec* ou s'appliquer à des bâtiments ou éléments non couverts par celui-ci.

En ce qui concerne le patrimoine, le règlement de construction présente un intérêt car il offre la possibilité de réglementer les matériaux à employer dans la construction ainsi que leur agencement, et ce, dans le but de contribuer à la signature architecturale distinctive d'un secteur, en harmonie avec ses caractéristiques culturelles.

Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'assurer un contrôle normatif par zone ou pour l'ensemble du territoire;
- Permet d'assurer un standard de qualité dans les constructions;
- Permet d'exiger l'emploi de techniques de construction ou d'agencement de matériaux typiques d'une autre époque et d'en maintenir le savoir-faire (patrimoine culturel);
- Permet de prescrire des normes d'efficacité énergétique.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Pour apporter du dynamisme aux façades des nouvelles constructions dans un secteur marqué par les jeux de briques des bâtiments anciens, une municipalité pourrait prescrire différents motifs de briques pour correspondre aux caractéristiques propres à un secteur.

Une municipalité pourrait imposer que toutes les fenêtres présentes aux derniers étages des immeubles d'un secteur soient intégrées à même une lucarne afin d'assurer une uniformité d'ensemble d'un secteur ancien.

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement sur les permis et certificats confère aux municipalités le pouvoir de définir les procédures administratives liées à l'approbation des projets soumis aux règlements d'urbanisme. Il permet d'assurer que les projets sont conformes à la réglementation locale, et permet d'assurer un suivi en matière d'aménagement du territoire dans la municipalité.

Lorsqu'une intervention est envisagée sur un immeuble cité ou se situant dans un site patrimonial cité, le propriétaire du bien doit donner à la municipalité un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis. Certaines opérations nécessitent par ailleurs une autorisation du Conseil municipal, lequel prend l'avis du Conseil local du patrimoine ou du CCU, selon le cas.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 119 à 122 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'assurer un suivi des opérations sur les immeubles patrimoniaux cités;
- Permet au Conseil municipal d'imposer des conditions additionnelles pour la délivrance d'un permis.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Une municipalité pourrait exiger que, pour toutes les demandes de permis relatives à un immeuble construit avant une certaine date, une étude de caractérisation patrimoniale du site visé soit produite.

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet à une municipalité locale d'étudier au cas par cas les projets qui lui sont soumis afin de s'assurer d'une évaluation plus subjective et d'identifier des améliorations à y apporter pour le bonifier. En effet, il est difficile d'évaluer des dimensions aussi abstraites que la beauté ou la qualité patrimoniale d'un projet en se limitant à l'utilisation de normes comme cela peut être le cas avec le zonage. C'est pourquoi le PIIA est l'un des outils phares à la disposition des municipalités locales en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine, que ce soit pour encadrer les travaux sur les immeubles à caractère patrimonial ou sur les immeubles voisins, de même que pour assurer une cohérence architecturale préservant le caractère particulier d'un milieu de valeur.

Lorsqu'un PIIA est exigé pour autoriser des travaux, les personnes qui souhaitent entreprendre des travaux doivent compter sur une résolution du Conseil de la municipalité approuvant chaque projet au cas par cas. Le Conseil municipal doit se prononcer après avoir pris l'avis de son CCU (qui est une condition essentielle à l'utilisation de cet outil). Il est important de noter que le PIIA ne constitue pas pour autant une carte blanche pour la municipalité afin d'exiger ce qu'elle souhaite. L'approbation discrétionnaire des projets ne peut d'ailleurs pas être utilisée pour contredire ou mettre en échec les dispositions normatives d'un règlement de zonage, ni même pour imposer un certain idéal allant au-delà des critères énoncés au règlement⁴¹. Le CCU et le Conseil municipal doivent faire reposer leur analyse sur des objectifs et des critères prédéfinis, et les conditions liées à l'autorisation du projet doivent viser l'atteinte de ces critères et objectifs. Si le projet répond à ces paramètres, la municipalité doit approuver le PIIA. Si le projet n'y répond pas, la municipalité doit justifier sa décision dans la résolution par laquelle elle se prononce négativement en se référant aux objectifs et critères applicables.

Le règlement sur les PIIA est une mesure couramment utilisée par les administrations municipales pour favoriser la bonne insertion de nouvelles constructions ou d'aménagements dans des zones présentant un intérêt particulier. Tandis que les règlements de zonage, de lotissement et de construction établissent des paramètres normatifs (ex : des normes et des chiffres objectifs) pour l'évaluation des projets, le règlement sur les PIIA permet une étude plus fine d'un projet par le Conseil municipal, avec l'avis du CCU. L'objectif d'un PIIA est de vérifier l'apparence et l'intégration architecturale dans un milieu bâti ou non. Cette approche vise d'ailleurs à « *favoriser la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs, dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel* »⁴². Il s'agit d'un outil complémentaire au règlement de zonage. Ces règlements peuvent porter sur les mêmes objets, à condition qu'ils ne se contredisent pas⁴³.

L'approche par PIIA peut être utile pour évaluer la conception ou l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments mais également la rénovation, l'aménagement paysager, la prise en compte des perspectives visuelles et l'aménagement du site (ex : le stationnement, la protection des caractéristiques naturelles sur le site, le lotissement, l'affichage, l'éclairage ou tout autre élément compte tenu du contexte particulier)⁴⁴.

Le règlement sur les PIIA peut établir des règles différentes selon les zones, les catégories de constructions, de terrains ou de travaux ou toute combinaison de zones et de catégories. Il est important de noter que, dans le contexte de ce règlement, le terme « zone » ne correspond pas nécessairement à la définition prévue dans le règlement de zonage⁴⁵. Ainsi, il est envisageable qu'un PIIA puisse être requis pour des projets spécifiques dans certaines parties du territoire comme aux abords d'une rue ou dans les limites d'un périmètre donné, pour des types particuliers de constructions, pour des catégories spécifiques de terrains, ainsi que pour certains types de travaux.

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Pour tirer pleinement parti du règlement sur les PIIA, il est essentiel que les objectifs et les critères qu'il renferme soient enracinés dans une réflexion approfondie sur le patrimoine et son évolution, que ce soit à partir d'inventaires du patrimoine, d'études de caractérisation du bâti, ou encore par l'expression d'une volonté tant citoyenne que politique⁴⁶. Bien qu'en apparence, plusieurs noyaux villageois partagent des caractéristiques communes, chacun se distingue par une composition et une dynamique unique. Il est donc essentiel que le règlement s'adapte à chaque territoire en prenant en compte ses spécificités⁴⁷.

De plus, dans le cas des immeubles patrimoniaux, l'approche par PIIA permet de compléter « *les pouvoirs accordés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel qui permettent au Conseil de fixer par résolution des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales d'un immeuble ou d'un site patrimonial cité et qui s'ajoutent à la réglementation municipale*⁴⁸. »

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.15 à 145.20.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'intégrer des dimensions abstraites subjectives comme l'apparence, l'intégration architecturale ou patrimoniale ou la qualité patrimoniale comme critères d'autorisation d'un projet à même un processus préalablement balisé qui vise à réduire le plus possible les décisions arbitraires;
- Permet d'introduire une diversité d'objectifs et de critères d'analyse pour évaluer un projet;
- Permet d'assujettir de nombreuses opérations à une évaluation discrétionnaire (au cas par cas);
- Permet au Conseil municipal d'exercer un contrôle important sur l'évolution du cadre bâti.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Après avoir inventorié et caractérisé son patrimoine, une municipalité pourrait vouloir entreprendre la modification de son règlement sur les PIIA afin d'intégrer des critères spécifiques aux éléments caractéristiques à mettre en valeur dans un secteur donné. Ce PIIA pourrait être accompagné d'un guide ou de fiches techniques permettant une compréhension visuelle des transformations souhaitées.

Une municipalité envisageant la protection par la citation d'un site patrimonial ou de plusieurs immeubles à valeur patrimoniale dans un même secteur pourrait plutôt opter pour une approche par PIIA compte tenu de sa nature moins restrictive qu'un statut de protection légal. Pour ce secteur, différents objectifs et critères pourraient être formulés en fonction des éléments caractéristiques à conserver, à restaurer ou à inclure dans de nouvelles constructions.

Dans un secteur caractérisé par ses paysages agricoles et forestiers, une municipalité pourrait prévoir des objectifs relatifs à la préservation de la végétation mature, des vues et du caractère rural du milieu. Les critères d'évaluation pour de tels objectifs pourraient concerner l'implantation des bâtiments, le dégagement de certaines perspectives d'intérêt, la plantation de végétaux, la préservation de pâturages, l'aménagement de mobilier ou l'architecture des bâtiments.

Dans un secteur en pleine transition où plusieurs rues sont incomplètes et où se construisent de nouvelles typologies résidentielles (parfois par la démolition d'anciens bâtiments), certaines opérations comme la construction, l'agrandissement d'un immeuble ou la demande de lotissement pourraient faire l'objet d'un PIIA. Les critères d'évaluation relatifs à ces opérations pourraient concerner la reprise d'éléments architecturaux propres au secteur (ex : les matériaux de revêtement, les couronnements), l'ensoleillement, l'implantation des bâtiments, l'encadrement du domaine public, la volumétrie, le traitement des façades, la performance énergétique des bâtiments, l'impact environnemental et visuel du stationnement ou tout autre critère. D'autres critères pourraient s'appliquer spécifiquement pour la construction de résidences multifamiliales plus denses que le cadre bâti actuel.

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet au Conseil municipal d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme. En d'autres termes, le règlement a pour but de permettre la réalisation d'un projet qui ne serait pas autorisé dans d'autres circonstances, et ce, tant qu'il respecte les objectifs du plan d'urbanisme⁴⁹.

Il s'agit d'une forme de «zonage par projet» dans la mesure où, une fois la demande de PPCMOI approuvée, les paramètres réglementaires habituellement prévus au zonage sont spécifiquement appliqués au projet en question plutôt qu'à l'ensemble de la zone⁵⁰. Contrairement à la dérogation mineure, le PPCMOI offre la flexibilité de déroger aux usages et à la densité prescrits par le règlement de zonage.

En matière de patrimoine, le règlement sur les PPCMOI peut s'avérer utile pour offrir un encadrement sur mesure et adapté à des projets qui peuvent être particulièrement complexes, localisés dans des emplacements au contexte particulier ou pour exercer un contrôle approfondi sur l'évolution d'un immeuble. On peut songer, par exemple, à la reconversion d'anciens édifices religieux ou d'usines vacantes, de même qu'à des projets situés dans des entrées de ville ou des terrains vagues d'importance localisés dans des secteurs à caractère patrimonial. De manière similaire, l'outil du PPCMOI peut être utilisé à une plus petite échelle, que ce soit pour un changement d'usage dans un bâtiment ou pour permettre l'implantation de deux bâtiments principaux sur un terrain.

Pour qu'une municipalité puisse autoriser la réalisation d'un PPCMOI, elle doit constituer un CCU et adopter un règlement sur les PPCMOI. Ce règlement doit délimiter le territoire où il s'applique, détailler les documents requis pour faire une demande, et énoncer les critères qui orienteront le processus d'évaluation des demandes d'approbation de PPCMOI.

L'objectif de ces critères est d'assurer la compatibilité du projet avec son milieu d'insertion compte tenu de ses impacts sur le voisinage tout en réduisant le plus possible l'arbitraire lors de l'évaluation de son intérêt. Les critères d'évaluation peuvent englober divers aspects tels que les activités envisagées, l'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, les propositions d'aménagement, la conservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux, les éventuelles nuisances ou tout autre paramètre pertinent.

En fonction de l'évaluation, le Conseil municipal peut accepter ou refuser la demande. Dans sa résolution autorisant le projet, le Conseil municipal peut prévoir toute condition qui devra être remplie relativement à la réalisation du projet. Par exemple, il est possible d'inclure un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) qui devra être respecté par le promoteur du projet.

Si le Conseil municipal accepte la demande, la résolution est alors assimilable à un projet modification de la réglementation d'urbanisme. Celle-ci doit alors suivre la procédure d'adoption d'un règlement de modification tel qu'indiqué dans la Loi. Si l'une des dispositions porte sur un objet susceptible d'approbation référendaire, la résolution doit être soumise à l'approbation des personnes habiles à voter.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Peut être utilisé pour les projets complexes à grande échelle ou à l'échelle d'un immeuble;
- Permet la réalisation de projets autrement interdits;
- Constitue une approche d'approbation de projets au cas par cas tout en structurant l'analyse autour de critères prédéfinis;
- Permet d'introduire une diversité de critères d'analyse pour évaluer un projet;
- Constitue un outil de discussion et de négociation avec les promoteurs des projets;
- Confère un grand pouvoir au Conseil municipal dans l'encadrement de l'utilisation du territoire puisqu'il peut poser ses conditions à l'autorisation d'un projet particulier.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Un bâtiment industriel ancien présente des éléments caractéristiques du style industriel de son époque avec son revêtement de maçonnerie, ses grandes ouvertures et ses motifs en briques. Malgré le fait que le règlement de zonage de la municipalité ne permette que l'usage «industriel lourd» pour cet emplacement, un promoteur désire saisir l'occasion pour transformer l'immeuble en incubateur d'entreprises et en espaces commerciaux. Il affirme que, comme le site borde une rue déjà occupée par des commerces et des espaces de bureaux, il s'insérerait bien dans ce contexte. Afin d'éviter de devoir modifier son règlement de zonage pour autoriser ces usages dans l'ensemble de la zone, le Conseil municipal pourrait envisager d'approuver ce projet par l'entremise du PPCMOI, en établissant toutefois des conditions en lien avec la préservation des caractéristiques distinctives du bâtiment et en limitant les subdivisions à l'intérieur de celui-ci afin de maintenir de grands espaces libres à certains endroits.

Un organisme communautaire local exprime son désir d'étendre ses activités en érigeant un nouveau bâtiment commercial à l'arrière de son bâtiment actuel. Cette initiative vise à séparer les activités de production alimentaire (ex : popote roulante) des autres services communautaires. Bien que le bâtiment actuel n'ait pas reçu de statut patrimonial officiel, il suscite un sentiment d'attachement auprès des résidents. Actuellement, selon le règlement de zonage, un seul usage et un seul bâtiment principal sont autorisés par terrain. Néanmoins, le Conseil municipal soutient favorablement cette requête et souhaite permettre à cet organisme, qui joue déjà un rôle important dans la communauté, d'élargir ses activités pour répondre à un besoin local. Dans sa résolution autorisant le projet, le Conseil municipal pourrait toutefois imposer certaines conditions liées à l'aménagement du stationnement et au remplacement du revêtement extérieur afin que le bâtiment contribue davantage à l'identité visuelle du quartier tout en respectant les besoins fonctionnels de l'organisme.

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) confère au Conseil d'une municipalité locale le pouvoir d'exiger l'approbation d'un plan détaillé avant de réaliser des modifications aux règlements d'urbanisme. Plus spécifiquement, dans un secteur qui est susceptible de connaître un redéveloppement, la municipalité pourrait identifier une zone comme étant assujettie à un PAE. Elle devrait alors mener une réflexion concernant la future vocation des secteurs concernés, afin d'établir des objectifs d'aménagement et des critères pour encadrer et faciliter l'évaluation des plans qui lui seront soumis. Un promoteur souhaitant mener un projet demandant une modification de la réglementation devra alors présenter un plan se conformant aux attentes exprimées par la municipalité dans son règlement sur les PAE. Son approbation par la municipalité constituera une condition préalable à la modification des règlements d'urbanisme visant à permettre la réalisation du projet⁵¹.

Le règlement sur les PAE doit notamment prévoir les zones où la modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un PAE, les usages et les densités d'occupation du sol qui sont envisagés, les documents requis pour une demande, les éléments qu'un PAE doit représenter ainsi que les critères qui orienteront le processus d'évaluation des demandes d'approbation de PAE. L'analyse d'un PAE est soumise à une évaluation par le CCU. Celui-ci émet ses recommandations au Conseil municipal. Lorsqu'un PAE est approuvé par la municipalité, cette dernière doit modifier sa réglementation pour l'incorporer, lui donnant ainsi une valeur réglementaire pour tous les propriétaires de la zone.

Notons qu'un règlement intégrant le PAE à la réglementation d'urbanisme est assujetti à la procédure de consultation et d'approbation par les personnes habiles à voter dans la mesure où il porte sur des objets susceptibles d'approbation référendaire.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Oriente le développement de vastes terrains ou de secteurs à fort potentiel autour d'objectifs structurants préétablis;
- Possibilité de faire réaliser des infrastructures et équipements par le requérant;
- Confère un important pouvoir de négociation au Conseil municipal;
- Offre une flexibilité au promoteur pour la réalisation d'une planification détaillée selon les objectifs établis par le Conseil municipal.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans une zone située à la jonction de plusieurs quartiers résidentiels à faible densité et marquée par ses qualités patrimoniales (ancien noyau villageois), un vaste terrain vacant est prévu pour accueillir un développement plus dense et mixte dans les années à venir. Le Conseil municipal aspire à une planification intégrée pour ce nouveau quartier, mais l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) a été écartée pour éviter de mettre en place une planification détaillée qui pourrait devenir désuète dans quelques années lorsque les propriétaires seront prêts à débiter le développement. Toutefois, le Conseil municipal sait déjà qu'il souhaitera prolonger certaines artères principales et le réseau cyclable dans ce secteur tout en favorisant une harmonie avec les espaces naturels environnants et le cadre bâti patrimonial de la municipalité. Pour atteindre ses objectifs, la municipalité pourrait adopter une approche par PAE. Celle-ci permettrait d'utiliser le PAE comme moyen de négociation avec les promoteurs et de les inciter à réaliser une planification détaillée conforme à la vision municipale, notamment pour assurer le bon arrimage du projet avec les quartiers à caractère patrimonial avoisinants. Une fois ce plan approuvé et intégré à la réglementation, cette dernière s'appliquerait à l'ensemble des propriétaires de la zone concernée.

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le règlement sur les usages conditionnels permet au Conseil d'une municipalité locale d'autoriser, au cas par cas, l'exercice d'un usage si celui-ci répond à certaines conditions fixées à l'avance.

Le règlement sur les usages conditionnels doit prévoir les zones dans lesquelles un usage conditionnel peut être autorisé, les usages conditionnels pouvant être autorisés, les critères d'évaluation d'une demande, ainsi que la procédure applicable à une demande d'autorisation. Le règlement sur les usages conditionnels peut établir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories ou les zones.

Par exemple, un tel règlement pourrait prévoir qu'un usage de bureaux puisse s'implanter dans un bâtiment résidentiel situé dans un noyau villageois. Il pourrait aussi prévoir des conditions de maintien de l'apparence extérieure du bâtiment ou relatives à la localisation des espaces de stationnement pour assurer une continuité dans le cadre bâti avoisinant.

Cet outil se révèle pertinent pour permettre l'introduction de nouveaux usages qui sont acceptables pour la population sans toutefois les autoriser de plein droit dans l'ensemble de la zone. Le règlement sur les usages conditionnels apporte une certaine flexibilité à la réglementation, en permettant au Conseil municipal d'évaluer les impacts de ces usages et d'exiger, le cas échéant, des mesures d'atténuation sous forme de conditions à respecter en lien avec leur exercice. Dans le contexte du patrimoine, la méthode des usages conditionnels peut également se révéler appropriée pour permettre, sous des conditions définies, la pratique d'usages qui autrement seraient proscrits par le règlement de zonage.

Le règlement sur les usages conditionnels doit être soumis à la consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire selon les mêmes règles de procédure applicables à une modification au règlement de zonage.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Facilite l'occupation des bâtiments à caractère patrimonial par un encadrement au cas par cas des usages s'y déroulant (l'occupation d'un bâtiment patrimonial est l'un des meilleurs moyens pour en assurer sa conservation et sa mise en valeur);
- Encourage la mixité et la complémentarité des usages;
- Permet un contrôle des usages entraînant des impacts sur le voisinage par l'imposition de conditions tout en conservant la possibilité de retirer l'autorisation d'exercer un usage si les conditions prévues ne sont pas respectées.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans un secteur ancien, plusieurs bâtiments de fond de cour anciennement utilisés par des artisans (ex : ferblantier, maréchal-ferrant) sont localisés sur les mêmes terrains que des résidences qui étaient occupées par les familles de ces mêmes artisans. Les usages de nature para-industrielle ne sont plus permis de plein droit à même un immeuble résidentiel, mais le Conseil de la municipalité souhaite reconnaître cette occupation du territoire particulière et préserver les anciens ateliers (garages en bois) qui contribuent au caractère patrimonial du secteur. Le Conseil municipal souhaite autoriser des usages industriels légers (ex : garage automobile, atelier de fabrication ou de réparation de tout type), mais seulement à certaines conditions (ex : conservation de l'apparence extérieure du bâtiment, accord écrit de l'occupant du bâtiment résidentiel présent dans le même immeuble, limitation de l'utilisation extérieure du site à des fins industrielles, limitation du nombre de places de stationnement, etc.). Après quelques années, cette stratégie a permis de relancer l'utilisation et l'entretien de quelques ateliers ayant changé de vocation au fil du temps.

RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Depuis le 1^{er} avril 2023, chaque municipalité locale est légalement tenue de maintenir en vigueur un règlement concernant la démolition des immeubles. Cette modification à la Loi vise à obliger les municipalités à mobiliser leurs compétences réglementaires pour la protection du patrimoine immobilier. À cet effet, l'UMQ a produit un **Guide sur l'élaboration d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles** accessible à ses membres via leur « **Espace membre** ».

Ce règlement instaure l'obligation de soumettre toute demande de démolition d'un immeuble à l'évaluation d'un Comité de démolition composé de personnes élues. Ce Comité peut refuser, approuver ou approuver sous conditions une demande qui lui est formulée. Le Conseil municipal a également la possibilité de s'attribuer les fonctions du Comité de démolition.

Chaque municipalité peut définir les catégories d'immeubles visées par le règlement, mais celui-ci doit minimalement inclure tous les immeubles patrimoniaux qui figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti de la municipalité régionale de comté (MRC) et ceux qui sont cités ou situés dans un site patrimonial cité. Le règlement peut également établir les critères pour évaluer les demandes d'autorisation, y compris ceux concernant les immeubles patrimoniaux. Certains critères d'évaluation obligatoires sont toutefois imposés par la Loi. De plus, le règlement peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande d'autorisation, le propriétaire soumette une expertise comme une étude patrimoniale ou un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

La Loi prévoit une procédure particulière lorsqu'un immeuble patrimonial fait l'objet d'une demande de démolition. Il est à noter que la MRC a la possibilité de renverser la décision d'une municipalité locale concernant l'autorisation de démolition d'un immeuble lorsque celui-ci est répertorié à son inventaire patrimonial. Le Conseil de la MRC a 90 jours pour exercer ce droit de désaveu. Le Conseil d'une municipalité locale dispose également d'un pouvoir de révision à la suite de toute décision du Comité de démolition, sauf si le Conseil municipal s'est directement attribué le rôle du Comité de démolition. Soulignons par ailleurs que d'ici à l'adoption d'inventaires pouvant être reconnus conformes, **les municipalités autorisant la démolition de tout bâtiment construit avant 1940 doivent en aviser le ministre de la Culture et des Communications au moins 90 jours avant d'émettre un permis de construction.**

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de protéger les immeubles patrimoniaux et les immeubles pouvant présenter un intérêt patrimonial, en empêchant leur démolition;
- Permet d'exiger que, préalablement à l'étude d'une demande d'autorisation, le propriétaire soumette une expertise, notamment une étude patrimoniale (développement de la connaissance du patrimoine de la municipalité);
- Permet d'imposer des conditions relatives à la démolition de l'immeuble et d'encadrer la réutilisation du sol dégagé;
- Effet dissuasif des sanctions en cas de réalisation d'actes sans en avoir eu l'autorisation ou sans se conformer aux conditions déterminées par le Conseil municipal.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Une municipalité locale pourrait prévoir, dans son règlement de démolition, des critères d'évaluation comme les opportunités de récupération et de valorisation des matériaux et des équipements du bâtiment à démolir, les impacts de la démolition sur le paysage bâti et la conservation de la végétation mature.

Une municipalité locale pourrait prévoir que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé accompagnant la demande de démolition inclue une description des travaux inhérents à la construction et à l'implantation du nouveau bâtiment ainsi qu'une simulation visuelle ou une maquette montrant l'insertion du projet de remplacement dans la trame bâtie.

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

DESCRIPTION GÉNÉRALE

À partir du 1^{er} avril 2026, chaque municipalité locale devra avoir adopté un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments. Celui-ci doit minimalement encadrer l'entretien des immeubles patrimoniaux figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC et ceux qui sont cités ou situés dans un site patrimonial cité. Le règlement peut également s'étendre à tous les autres bâtiments.

Ce règlement vise d'abord à éviter les destructions par abandon ou par manque d'entretien. Dans le passé, des personnes souhaitant détruire un bâtiment et qui voyaient leur demande être refusée en raison de sa valeur patrimoniale cessaient de l'entretenir jusqu'à ce que celui-ci perde toute sa valeur. Comme exploré dans le premier chapitre de ce guide, l'occupation d'un immeuble patrimonial est l'une des façons les plus efficaces de contribuer à sa valorisation, mais aussi à son appropriation par la population.

Le règlement peut établir des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver leur intégrité structurale. Le règlement peut contenir des dispositions liées à l'entretien d'un bâtiment (ex : les toitures, les parements extérieurs, les fondations, les portes, les fenêtres, les balcons, les escaliers extérieurs, les murs, les planchers, etc.) ainsi qu'à l'occupation d'un bâtiment (ex : l'éclairage, la ventilation, les installations sanitaires, l'isolation thermique, etc.)⁵². Dans le cas où un bâtiment présenterait des signes de délabrement, la municipalité pourrait d'ailleurs exiger du propriétaire qu'il entreprenne des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien. Elle pourrait émettre un avis spécifiant les travaux nécessaires pour remettre le bâtiment en conformité avec les normes établies dans le règlement, accompagné d'une échéance pour leur réalisation. En cas de non-conformité, un avis de détérioration pourrait être inscrit au registre foncier. La Cour supérieure pourrait ensuite permettre à la municipalité d'effectuer les travaux demandés et de réclamer les coûts au propriétaire.

La Loi prévoit diverses mesures pour faciliter l'acquisition des biens immobiliers ayant fait l'objet d'un avis de détérioration inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours. Ce pouvoir pourrait, par exemple, être utilisé pour acquérir des immeubles patrimoniaux. Ces immeubles pourraient ensuite être vendus à titre onéreux à toute personne ou, à titre gratuit au profit d'une institution publique. Une municipalité pourrait également acquérir des immeubles stratégiques à des fins de réserve foncière, et notamment les louer, même dans un but lucratif lorsque l'immeuble est cité.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet d'assurer l'intégrité des bâtiments;
- Permet d'assujettir les immeubles à des exigences minimales de chauffage, de ventilation ou d'éclairage;
- Permet d'acquérir et d'aliéner des immeubles patrimoniaux visés par un avis de détérioration;
- Effet dissuasif des sanctions pour inciter l'entretien des immeubles.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans son règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, une municipalité pourrait prévoir qu'un bâtiment patrimonial qui a été conçu pour être chauffé doit être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius du 31 octobre au 30 avril et doit faire l'objet d'un entretien de ses toitures afin de les maintenir en bon état. Cette municipalité pourrait ainsi demander à un propriétaire de réparer un trou dans le toit d'un immeuble identifié à l'inventaire patrimonial de la MRC afin d'éviter que l'eau ne s'y infiltre. Si ce propriétaire refusait d'effectuer les travaux, la municipalité pourrait s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux exigés et d'en réclamer le coût au propriétaire récalcitrant.

RÈGLEMENT RELATIF AU ZONAGE INCITATIF

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le zonage incitatif est l'un des nouveaux pouvoirs ayant été introduits à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* le 1^{er} juin 2023. Ainsi, une municipalité peut prévoir la possibilité pour une personne souhaitant mener un projet d'avoir accès à des paramètres de zonage avantageux et différents de ceux autrement prévus à la réglementation en échange d'une entente, avec la municipalité, pour « *la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale*⁵³. » Ce principe s'applique également à des ententes pour favoriser la construction de logements sociaux ou abordables, pour atteindre des cibles de « *performance environnementale* » ou pour intégrer un équipement public⁵⁴. Ces ententes ne peuvent toutefois pas concerner les usages prévus au règlement de zonage.

Pour mettre en place le zonage incitatif, une municipalité locale doit disposer d'un CCU. Avant de conclure une entente, le CCU doit examiner le projet. Le Conseil municipal peut également choisir de soumettre le projet d'entente à une consultation publique.

Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 145.35.1 à 145.35.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Définit un cadre de négociation pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine en échange d'avantages en matière de zonage;
- Confère une grande discrétion au Conseil municipal dans la conclusion ou non d'une entente avec un demandeur.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Une municipalité locale pourrait permettre qu'un bâtiment patrimonial soit agrandi et que cet agrandissement fasse deux étages de plus que la hauteur autrement permise au règlement de zonage en échange de la restauration du bâtiment original.

POLITIQUES FACULTATIVES

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Les politiques sont des outils de gouvernance facultatifs et complémentaires aux outils réglementaires qui permettent d'encadrer et de coordonner les actions et les décisions entre les différents intervenants, par exemple en matière de patrimoine, de culture ou d'art. Les politiques facultatives visent avant tout à développer une vision commune en partenariat avec les acteurs du milieu tels que les professionnels en architecture, en urbanisme et en patrimoine, les sociétés d'histoire, les propriétaires de biens patrimoniaux et la population en général.

Ces politiques peuvent mobiliser ces acteurs autour d'orientations qui guideront les démarches en matière d'aménagement et d'urbanisme, ou plus généralement de patrimoine et de culture. Celles-ci peuvent être formalisées dans un plan d'action détaillant les éléments patrimoniaux à mettre en valeur ainsi que les méthodes pour y parvenir.

Les politiques du patrimoine et les politiques culturelles peuvent jouer un rôle important dans l'arrimage entre les dimensions physique et constructive du patrimoine (ex : conservation des bâtiments par les outils d'urbanisme) et les dimensions abstraite et culturelle (ex : définition et mise en valeur de l'identité locale).

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Exprime formellement l'engagement d'une municipalité envers son patrimoine;
- Permet de prioriser les actions à entreprendre pour préserver et mettre en valeur le patrimoine;
- Favorise une action concertée entre les différents acteurs.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans le but de renforcer son identité locale ou régionale et de favoriser la participation des citoyens pour la préservation de son patrimoine, une municipalité locale ou une MRC pourrait développer une politique du patrimoine ou une politique culturelle. Celle-ci pourrait servir de document collaboratif pour mobiliser divers acteurs et encourager leurs initiatives tout en assurant l'avancement des projets.

OCCUPATION TRANSITOIRE ET TEMPORAIRE

DESCRIPTION GÉNÉRALE

L'occupation transitoire est une « *stratégie immobilière agile qui consiste à occuper rapidement un bâtiment vacant afin de tester, enrichir ou bâtir un projet pérenne*⁵⁵. » Cette pratique vise à répondre de manière provisoire au besoin d'utiliser un bâtiment inoccupé. L'occupation transitoire encourage l'expérimentation en vue de définir des projets durables pour une occupation à long terme. De plus, l'occupation d'un bâtiment patrimonial est reconnue comme un facteur important pour sa préservation. En effet, les personnes occupant un bâtiment, même de manière transitoire, assurent un entretien minimal et préviennent son occupation illégale (squattage) et les problèmes qui l'accompagnent⁵⁶.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet une occupation rapide et flexible d'un bâtiment vacant;
- Permet de réduire les coûts pour les propriétaires;
- Permet d'impliquer un plus grand nombre d'acteurs dans le processus de conservation;
- Permet de s'assurer l'entretien minimal d'un bâtiment vacant et d'éviter sa dégradation.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Après avoir entrepris des démarches auprès du propriétaire d'une usine désaffectée emblématique du développement industriel de la municipalité au début du 20^e siècle, un organisme communautaire approche le Conseil d'une municipalité pour lui dévoiler un projet d'occupation transitoire. Le Conseil municipal exprime son soutien envers le projet et désire appuyer l'organisme dans sa proposition de transformer le bâtiment en un espace à vocation commerciale et socioculturelle le temps de lui donner une nouvelle vocation permanente. Afin de faciliter la réalisation du projet, la municipalité pourrait accompagner l'organisme dans les démarches d'un PPCMOI ou bien lui accorder une aide financière en accord avec sa politique culturelle. Cette occupation transitoire serait aussi l'occasion de tester différentes utilisations de l'immeuble et d'en tirer des leçons pour sa réaffectation permanente.

DISPOSITIFS D'INTERPRÉTATION ET ÉLÉMENTS DE SIGNALÉTIQUE

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Les dispositifs d'interprétation et les éléments de signalétique *in situ* sont des moyens qui visent à rendre visible et lisible le patrimoine bâti, culturel et paysager. Ils servent à diffuser et à contextualiser l'information relative à un site ou à un immeuble, et peuvent inclure des données historiques, géographiques et des illustrations. Ces outils peuvent prendre diverses formes, telles que des plaques commémoratives, des panneaux, du mobilier urbain ou des panneaux d'indication routière pouvant s'intégrer dans un circuit patrimonial. Ces outils de médiation culturelle peuvent également faire partie intégrante d'une stratégie de promotion touristique axée sur les attraits culturels d'une municipalité.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de diffuser et de médiatiser plus largement le patrimoine (intérêt pédagogique);
- Peut contribuer à élargir la fréquentation d'un lieu (intérêt touristique);
- Renforce le sentiment d'attachement de la population envers son patrimoine.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans le cadre de sa politique du patrimoine ou de sa politique culturelle, une municipalité pourrait entreprendre de répartir dans ses parcs et devant des lieux d'intérêt des éléments de signalétique communiquant des informations sur l'histoire de la municipalité, les bâtiments où ont résidé des personnalités locales qui ont contribué à son développement ou les courants stylistiques des bâtiments.

GUIDES ET BROCHURES

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Les guides et les brochures peuvent contribuer à la valorisation du patrimoine en fournissant des outils tangibles et des ouvrages de référence aux personnes intéressées. En fonction de la nature du patrimoine à mettre en valeur, ces outils peuvent prendre plusieurs formes comme des manuels de bonnes pratiques en architecture, des guides illustrant les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, des fiches d'intervention technique ou des documents thématiques. Ces outils pourraient même faire l'objet d'initiatives plus larges, par exemple en partenariat avec une MRC.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de réunir les informations liées à un sujet spécifique en un support matériel;
- Renforce le sentiment d'attachement de la population envers son patrimoine.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Une MRC pourrait collaborer avec les municipalités de son territoire pour élaborer un guide pratique sur l'architecture patrimoniale. Cette initiative pourrait consister à recenser les divers styles architecturaux présents dans la MRC, à détailler leurs caractéristiques, et à fournir des directives en lien avec les interventions, dans le but de préserver les valeurs patrimoniales des bâtiments. Ce guide pourrait ensuite être utilisé par les personnes faisant des demandes de permis auprès des municipalités locales pour élaborer des projets s'harmonisant au patrimoine (ex : reprise de caractéristiques architecturales d'un secteur en particulier identifié dans le guide).

DESIGN URBAIN ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le design urbain et l'aménagement de l'espace public englobent différentes stratégies visant à intervenir sur l'espace public. Dans le domaine du patrimoine, le design urbain et les interventions dans l'espace public peuvent jouer un rôle crucial dans la mise en valeur du patrimoine en réinterprétant des éléments symboliques, en conférant une identité distinctive à un site ou en mettant en lumière ses attributs les plus remarquables.

De telles stratégies d'aménagement de l'espace public peuvent être appliquées à des places publiques, des rues, des lots ou des éléments de mobilier urbain, mais aussi à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. Pour assurer la qualité et la cohérence de ces interventions, il est possible de faire appel à des professionnels de plusieurs disciplines comme l'architecture de paysage, l'urbanisme, l'architecture, l'environnement, la mobilité et l'ingénierie.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de créer des environnements qui mettent en valeur et préservent les caractéristiques culturelles et historiques d'un site;
- Permet de réinterpréter et de revitaliser les éléments patrimoniaux en les intégrant dans le cadre bâti ou naturel actuel;
- Permet de maintenir le lien entre le passé et le présent tout en répondant aux besoins actuels de la communauté;
- Améliore la qualité esthétique, fonctionnelle et sociale d'un site.

EXEMPLES FICTIFS D'APPLICATIONS

Lors du réaménagement d'une place publique située à proximité d'une ancienne chapelle, il pourrait être envisagé d'incorporer des éléments rappelant l'intérieur du bâtiment religieux, par exemple en installant des bancs disposés en rangées, en intégrant un motif distinctif au sol ou en disposant des vitraux à travers les aménagements.

Afin de remémorer une ancienne place de marché, il pourrait être envisagé d'installer des pergolas ou des structures d'ombrage imitant la forme des toits d'antan, ou de tenir des marchés éphémères à cet endroit pour créer une atmosphère semblable à celle qui existait autrefois.

En face d'un bâtiment à caractère rassembleur pour la communauté, il pourrait être envisagé d'y aménager un module d'extension du trottoir sur la bande de stationnement. Cette extension pourrait être réalisée à l'aide de mobilier modulable, ludique et coloré, dans le but de générer une atmosphère animée et dynamique.

Afin de connecter différents sites et immeubles entre eux, une approche envisageable serait d'adopter un traitement particulier du sol, en créant des motifs qui évoquent une caractéristique patrimoniale commune à ces sites. Dans un secteur riverain, il serait possible de réaménager un parc en utilisant des matériaux, des formes et des végétaux de manière à établir une liaison fluide entre le panorama urbain et le cadre maritime.

ACQUISITION ET EXPROPRIATION

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Les municipalités locales et les MRC comptent sur divers pouvoirs relatifs à l'acquisition et à la cession d'immeubles qui peuvent servir à la réalisation de projets d'utilité publique. L'acquisition d'immeubles peut se faire de gré à gré ou, dans certaines situations, par expropriation. Des pouvoirs d'acquisition spécifiques sont notamment prévus dans la *Loi sur le patrimoine culturel* ainsi que dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Selon la *Loi sur le patrimoine culturel*, une municipalité peut acquérir un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire, un immeuble situé dans un site patrimonial qu'elle a cité ou tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur ces immeubles patrimoniaux.

De la même manière, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit qu'une municipalité peut adopter un programme d'acquisition d'immeubles permettant la réalisation de projets visés par un PPU. Par ailleurs, cette Loi octroie aux municipalités un pouvoir d'acquisition pour les immeubles patrimoniaux visés par un avis de détérioration sous certaines conditions (*voir la fiche relative au règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*).

Dans certaines situations où la réticence des propriétaires à vendre leur bien entrave la concrétisation de projets, l'expropriation peut être une option à envisager. Les procédures à suivre pour l'expropriation sont définies par la *Loi sur l'expropriation*. Les démarches pour mener cet ultime recours sont complexes et exigent une planification financière, mais aussi en matière d'aménagement. Notons qu'en vertu de cette Loi, les municipalités disposent également du pouvoir d'imposer une réserve à des fins publiques sur un immeuble pour une période initiale de deux ans et, sur renouvellement, pour une période de deux années supplémentaires dans certains contextes. Il est également à noter qu'au moment de la publication du présent guide, un projet de Loi visant à réformer en profondeur la *Loi sur l'expropriation* est étudié par l'Assemblée nationale.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Permet de constituer une réserve foncière assurant plus de flexibilité pour la réalisation de projets d'utilité publique;
- Permet d'assurer une meilleure conservation du bâti d'intérêt local par son acquisition.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Afin de répondre à la demande croissante d'espaces culturels et de lieux de rencontres au sein de la communauté, une municipalité pourrait envisager d'acheter deux immeubles qu'elle a cités et qui sont situés sur des terrains adjacents. Après des négociations avec les propriétaires actuels et une consultation publique sur le projet, la municipalité pourrait acquérir les bâtiments et lancer un projet de restauration de ces immeubles. Elle pourrait notamment proposer d'ajouter une annexe moderne reliant ces bâtiments. Ces édifices rénovés pourraient alors abriter un centre culturel communautaire polyvalent. À l'intérieur, la disposition pourrait être repensée pour accueillir divers espaces, notamment une galerie d'art, une salle de spectacle, des expositions historiques interactives ainsi que des salles de réunion polyvalentes.

LOCATION À BUT LUCRATIF D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Depuis 2021, il est possible pour une municipalité de louer à toute personne, physique ou morale, un immeuble patrimonial classé ou cité situé sur son territoire et dont elle est propriétaire. Malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*, la municipalité peut fixer le loyer à un coût inférieur à sa juste valeur marchande.

Les revenus issus de la location d'un tel immeuble doivent d'abord être alloués à l'entretien nécessaire pour préserver sa valeur patrimoniale ou au remboursement d'un emprunt ayant financé l'achat ou la rénovation de l'immeuble.

Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 150.1 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Contribue à l'occupation des immeubles patrimoniaux;
- Permet de financer les travaux de rénovation et de restauration des immeubles patrimoniaux.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Après avoir acquis un immeuble patrimonial qu'elle a cité, une municipalité pourrait choisir d'offrir en location l'immeuble à une entreprise d'économie sociale spécialisée dans la gestion immobilière communautaire. Cette entreprise pourrait assurer la gestion et le développement de projets résidentiels publics, à vocation coopérative ou à but non lucratif, et ce, en maintenant des tarifs abordables.

AIDE FINANCIÈRE OU TECHNIQUE

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*, une municipalité locale peut proposer une aide technique ou financière pour la protection et la rénovation d'un élément du patrimoine culturel qu'elle a identifié ou cité. Ces mesures incitatives peuvent notamment prendre la forme de subventions (ex : programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments patrimoniaux), de crédits de taxes destinés aux propriétaires de biens patrimoniaux ou d'assistance professionnelle gratuite. Ces incitatifs peuvent être accordés par règlement après avoir pris l'avis du Conseil local du patrimoine. Pour mettre en œuvre ces aides financières et techniques, la municipalité peut définir divers critères d'admissibilité comme des catégories d'immeubles, de travaux ou de secteurs visés. Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 151 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

D'autres formes d'aides financières peuvent également être accordées en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. La Loi prévoit qu'une aide financière d'une durée maximale de 10 ans peut être accordée dans le cadre d'un programme de revitalisation lorsque le plan d'urbanisme le prévoit. Les pouvoirs habilitants se trouvent à l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

La municipalité peut également décréter qu'elle accorde, selon les conditions et dans les secteurs du territoire qu'elle détermine, une subvention aux fins de la démolition de certains bâtiments en lien avec l'application du règlement sur la démolition d'immeubles. Les pouvoirs habilitants se trouvent aux articles 148.0.25 et 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

INTÉRÊTS DE L'OUTIL

- Stimule la rénovation et la restauration des immeubles patrimoniaux;
- Permet de favoriser la qualité architecturale des immeubles patrimoniaux;
- Génère de l'émulation en incitant d'autres propriétaires à entretenir leur propriété.

EXEMPLE FICTIF D'APPLICATION

Dans une municipalité locale ou une MRC, un programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments patrimoniaux pourrait être déployé. Celui-ci pourrait offrir une subvention aux propriétaires d'un immeuble patrimonial pour exécuter des travaux de restauration ou de rénovation. Ce programme pourrait établir différents critères selon le type d'intervention à réaliser (ex : restauration des portes, des fenêtres, des corniches, des revêtements, etc.), selon la nature des immeubles (ex : résidentielle, commerciale, etc.), et selon le territoire (ex : un noyau villageois, certaines zones spécifiques, l'ensemble du territoire, etc.). Le programme pourrait également prévoir un montant maximal de subvention par propriété ou un pourcentage du coût des travaux admissibles.

RÉFÉRENCES

- 31 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 2.24 al. 2 para. 2.
- 32 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s. d.). *Guide La prise de décision en urbanisme*. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/>
- 33 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 5 al. 2 para. 9.
- 34 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Op. Cit.
- 35 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 83 al. 2 para. 9.
- 36 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002, art. 58 al. 1.
- 37 *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002, art. 61.
- 38 Ministère de la Culture et des Communications. (2023). *Paysages culturels patrimoniaux*. <https://www.quebec.ca/culture/patrimoine-archeologie/decouvrir/a-propos/paysages-culturels>
- 39 Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (s. d.). *Paysage humanisé*. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/BIODIVERSITE/prive/paysage/index.htm>
- 40 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Op. Cit.
- 41 9129-6111 Québec inc. c. Longueuil (Ville de), 2009 QCCS 708. <http://t.soquij.ca/Wg53P> ; 3470 Parc inc. c. Ville de Montréal (arrondissement du Plateau-Mont-Royal), 2002 QCCS 3775. <http://t.soquij.ca/Qw32B>
- 42 St-Amour, J.-P. (2015). *Les plans d'implantation et d'intégration architecturale*. Éditions Yvon Blais.
- 43 L'Italien-Bruneau, L.-B. (2018, 15 février). *Comment entretenir la flamme avec votre P.I.I.A en 4 étapes faciles*. <https://fr.linkedin.com/pulse/comment-entretenir-la-flamme-avec-votre-piia-en-4-l-italien-bruneau>
- 44 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Op. Cit.
- 45 Ibid.
- 46 Grenier, È. (2022). *L'encadrement des noyaux villageois par la réglementation discrétionnaire: Quels potentiels pour l'utilisation des règlements sur les PIIA?* [Mémoire, Université du Québec à Montréal]. https://patrimoine.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/35/EveGrenier_Memoire-BasseRes-copie.pdf
- 47 Ibid.
- 48 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Op. Cit.
- 49 Ibid.
- 50 Ibid.
- 51 Ibid.

- 52 Ibid.
- 53 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 145.35.2 al. 2 para. 1(d).
- 54 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2023). *Guide explicatif Muni-Express: Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (PL 16)*. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/Muni_express/GUI_muni_express_loi_aménagement_urbanisme.pdf
- 55 Entremise. (s. d.). *À propos*. <https://entremise.ca/a-propos>
- 56 Entremise. (2021, 10 mai). *Présentation du mémoire «L'occupation transitoire : un moteur pour la réhabilitation des ensembles industriels d'intérêt patrimonial»*. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MEM_ENTREMISE_PRES_20210510.PDF

