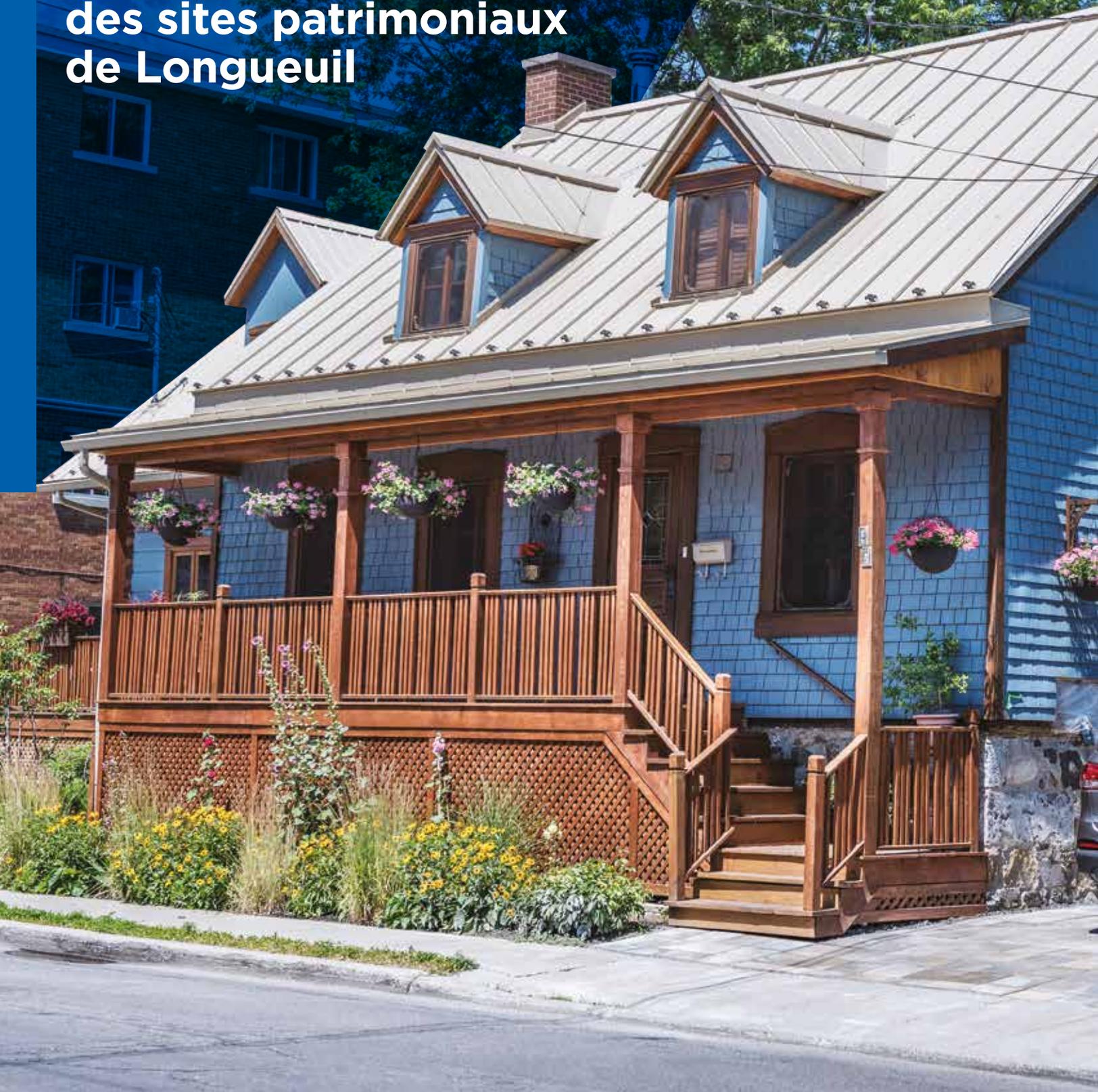


# Cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux de Longueuil



Les sites patrimoniaux de Longueuil :  
25 ans de protection, de conservation  
et de mise en valeur

longueuil



## TABLE DES MATIÈRES

Mot de la mairesse	5
Mot du président du conseil local du patrimoine	6
Introduction	8
1. La protection et l'encadrement de la gestion du patrimoine architectural : une nécessité	9
2. La définition du patrimoine : la vision longueuilloise	26
3. Les principes d'intervention : du général au particulier	30
4. Les cadres législatifs et réglementaires de la conservation du patrimoine au Québec et à Longueuil : histoire et application	37
5. Les procédures d'intervention : méthodologie et mécanisme	43
6. Les recommandations et plans d'action	53
Annexes	54



## LE PATRIMOINE DE LONGUEUIL : 25 ANS DE PROTECTION, DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR



Il y a 25 ans déjà, la Ville de Longueuil répondait à une demande de la population en créant un premier site du patrimoine couvrant le territoire du noyau villageois du Vieux-Longueuil afin de mieux protéger et conserver le patrimoine bâti et de mettre fin aux démolitions crève-cœur des maisons ancestrales. Une étape importante, voire cruciale, venait d'être franchie !

Veiller au patrimoine de notre ville est devenu une priorité des administrations successives, et encore plus depuis l'adoption en 2012 de la nouvelle *Loi sur le patrimoine culturel* du Québec qui délègue plus de pouvoir aux municipalités en leur offrant toute la latitude nécessaire pour gérer adéquatement leur patrimoine local.

Quelle fierté pour moi d'avoir présidé le conseil local du patrimoine de mai 2011 à mai 2013 et d'avoir participé à l'élaboration du premier cadre de gestion, un document essentiel qui encadre les interventions en matière de patrimoine, un guide mis à jour cette année pour mieux répondre aux préoccupations des citoyens et faciliter l'application des règles de gestion.

Je profite de cette occasion pour remercier tous les propriétaires du site qui, permis après permis, ont été les premiers collaborateurs du changement dans le Vieux-Longueuil. Grâce à leurs actions citoyennes, ils contribuent à la mise en valeur du paysage patrimonial dans son ensemble et font du Vieux-Longueuil un endroit où il est des plus agréables de circuler en observant tout le savoir-faire architectural des anciens et des modernes depuis le Régime français jusqu'à nos jours.

Je remercie également M. Éric Bouchard, conseiller municipal, membre du comité exécutif qui, depuis décembre 2017, préside le conseil local du patrimoine. Avec l'aide de membres bénévoles et des professionnels de la Ville, il poursuit avec conviction l'application et la mise à jour du cadre de gestion.

Poursuivons la protection, la conservation et la mise en valeur de notre patrimoine bâti partout sur notre territoire de manière à bénéficier d'un patrimoine soigné autour de nous afin de le léguer dans le meilleur état possible aux générations futures qui en auront tous aussi besoin que nous pour mieux définir leur identité longueuilloise. Il s'agit d'un bien commun et de notre mémoire collective.

Sylvie Parent,  
Mairesse de Longueuil

## NOTRE PATRIMOINE, UNE RICHESSE À PRÉSERVER, À PARTAGER ET À LÉGUER



Savez-vous qu'en citant un bien et en l'inscrivant au Registre du patrimoine culturel, une Ville reconnaît formellement sa valeur à titre d'héritage? Ce faisant, elle s'engage à le partager et à le faire connaître auprès de la communauté, tout en assurant sa protection et sa préservation, pour que les générations futures puissent profiter elles aussi de cette richesse.

C'est ce que la Ville de Longueuil, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, a fait dès 1993, en constituant le noyau villageois du Vieux-Longueuil comme site patrimonial cité. Une preuve indéniable que la volonté de la Ville pour la préservation de notre legs ne date pas d'hier! En effet, la Ville de Longueuil a été une des premières municipalités du Québec à se doter d'un conseil local du patrimoine, il y a 25 ans, pour que soit protégé son riche héritage bâti. Une vision avant-gardiste? Certainement!

Aujourd'hui, bien qu'elle soit perçue comme une ville moderne et tournée vers l'avenir et qu'elle possède plusieurs projets domiciliaires récents, Longueuil peut également se targuer d'offrir de nombreux attraits à valeur patrimoniale alors qu'elle s'est donné, il y a plusieurs années, les moyens de conserver et de magnifier ses 360 ans d'histoire. Maisons anciennes, pierres, lucarnes, bâtiments, monuments... bien plus que de simples éléments du paysage, ces fragments de notre vécu sont une source d'appartenance et de fierté pour toute la population!

Cette richesse culturelle indéniable qui est la nôtre présente une santé sans pareille, fruit du labeur de nombreux intervenants qui ont composé le conseil local du patrimoine au fil du temps. Citoyens, fonctionnaires et élus ont eu à cœur de préserver et de valoriser ce trésor collectif unique et continueront de le faire avec vigueur. À titre de président du conseil local du patrimoine, je tiens à souligner le travail colossal de chacun de ces intervenants.

Grâce au Cadre de gestion du patrimoine architectural mis à jour, nous sommes encore mieux outillés pour veiller à la conservation et à la mise en valeur de notre histoire. Comme l'a si bien dit Gandhi : « Il faut être fier d'avoir hérité de tout ce que le passé avait de meilleur et de plus noble. » À nous maintenant de lui faire honneur en le protégeant et en le partageant!

A handwritten signature in blue ink that reads "Eric Bouchard". The signature is fluid and cursive.

Éric Bouchard,  
Président du conseil local du patrimoine

Née sur les bords du fleuve Saint-Laurent, Longueuil, cinquième ville en importance au Québec, est riche de plus de 360 ans d'histoire et possède un patrimoine architectural source d'appartenance, d'identité et de fierté qui s'ouvre vers l'avenir. Le patrimoine longueillois constitue une vaste ressource à caractère distinctif fragile et non renouvelable.

La Ville de Longueuil compte quatre noyaux villageois : Greenfield Park, Le Moyne, Saint-Hubert et Vieux-Longueuil. Depuis 1993, le noyau villageois du Vieux-Longueuil a un statut légal de site patrimonial constitué en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* auquel se sont ajoutés deux autres sites en 1997 : celui du 1540, boulevard Marie-Victorin et celui du 495, rue Saint-Charles Ouest qui présentent un intérêt d'ordre esthétique et historique<sup>1</sup>.

1- Cartes des sites patrimoniaux en annexe.

## INTRODUCTION

La *Loi sur le patrimoine culturel*, mise en vigueur en octobre 2012, a remplacé la *Loi sur le patrimoine culturel* de 1972, modifiée en 1986.

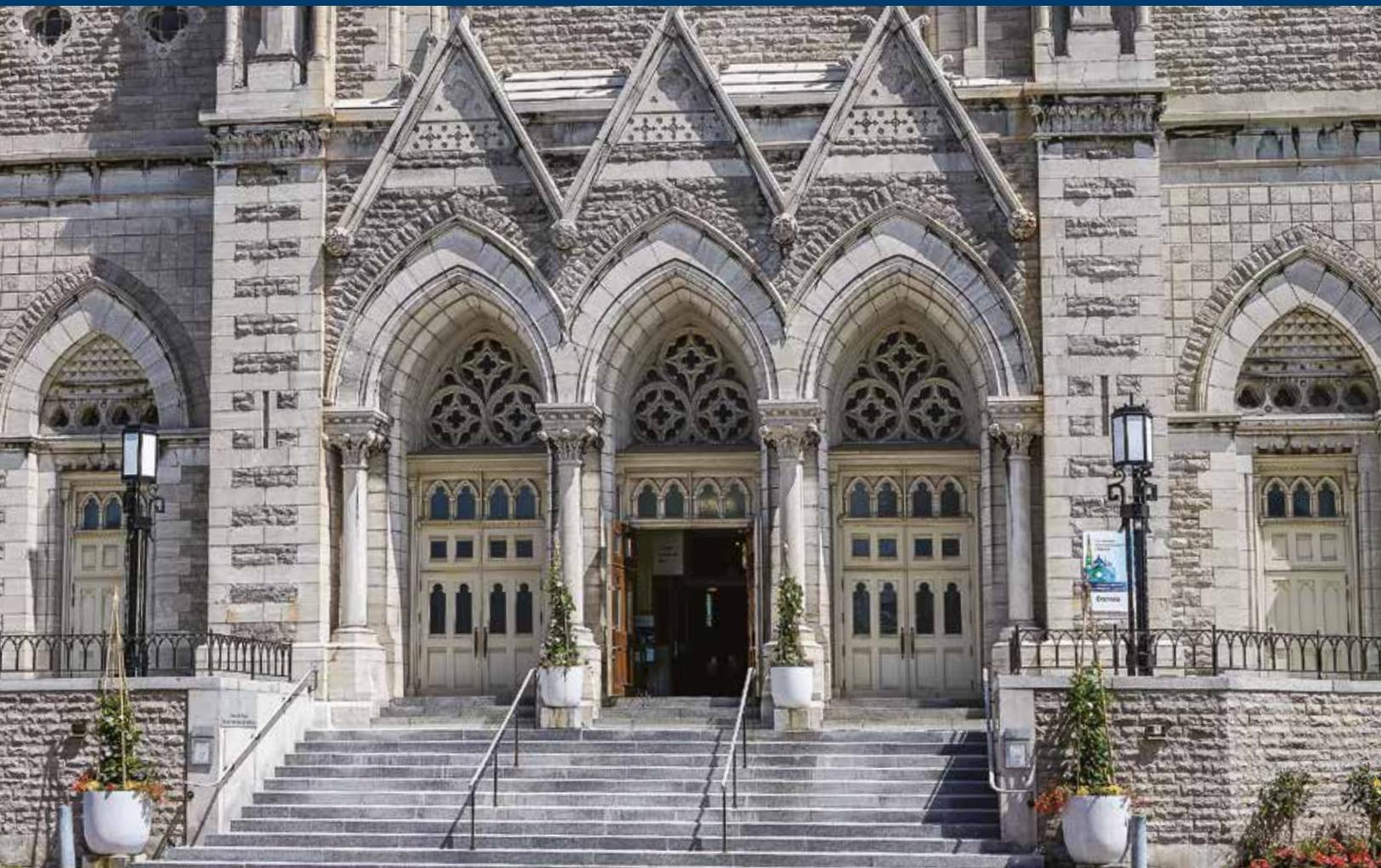
Cette nouvelle Loi présente une définition élargie du patrimoine en incluant les domaines du matériel et de l'immatériel. Elle délègue de nouveaux pouvoirs d'intervention en matière de patrimoine aux municipalités.

Le présent cadre de gestion du patrimoine architectural découle des travaux amorcés en 2012 par le comité consultatif pour la protection des biens culturels (CCPBC) d'alors et révisés en 2015 en fonction de la nouvelle *Loi sur le patrimoine culturel*. Il est revu, ajusté, enrichi, voire élargi une nouvelle fois, en 2018, afin d'être à la fine pointe des avancées de recherche dans le domaine de la protection, de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine, et de répondre aux préoccupations des citoyens en matière de gestion du patrimoine.

Ce cadre de gestion s'intéresse spécifiquement au patrimoine bâti des sites patrimoniaux. Il permettra aux citoyens, aux membres du conseil local du patrimoine, aux professionnels et aux élus de disposer de nouveaux paramètres de protection, de conservation et de mise en valeur des immeubles des sites patrimoniaux. Il introduit également de nouvelles procédures, guide les orientations et les recommandations du conseil local du patrimoine relatives aux modifications de l'apparence extérieure, au morcellement du lotissement tout en décourageant les demandes de démolition.



# LA PROTECTION ET L'ENCADREMENT DE LA GESTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : UNE NÉCESSITÉ



► Portes centrales de la cocathédrale Saint-Antoine-de-Padoue

# 1 LA PROTECTION ET L'ENCADREMENT DE LA GESTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : UNE NÉCESSITÉ

Au printemps 2011, la publication d'une demande de dérogation mineure impliquant la démolition d'un bâtiment du site patrimonial du Vieux-Longueuil, bien que prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, a suscité une mobilisation des citoyens de l'arrondissement du Vieux-Longueuil pour exprimer leur opposition. Le dossier, retiré par le conseil de l'arrondissement du Vieux-Longueuil, a été mis en suspens.

La Ville de Longueuil a réagi en abrogeant la délégation des pouvoirs prévus aux articles 94 à 96 de la *Loi sur les biens culturels*, en constituant le comité consultatif pour la protection de biens culturels (CCPBC) le 24 mai 2011 et en donnant au comité le mandat d'élaborer un cadre de gestion du patrimoine architectural.

## 1.1 Le mandat du comité consultatif pour la protection des biens culturels

La Ville de Longueuil a mandaté le CCPBC d'élaborer un cadre d'examen pour la gestion du patrimoine architectural dans les sites du patrimoine comme suit :

- 1° « De développer, en collaboration avec un expert-conseil dont les services seront retenus par la Ville, une politique de gestion du patrimoine dont découlera un nouveau cadre d'examen des demandes de démolition et reconstruction des bâtiments situés dans le site du patrimoine et notamment, prévoyant des conditions entourant la reconstruction pour maintenir le cadre patrimonial du site;
- 2° D'examiner de nouveau, à l'aide de ce cadre, la demande de démolition de l'immeuble situé aux 226-228, rue Grant. »

Ce mandat s'est terminé, après trois séances d'information auprès de la population des arrondissements de Greenfield Park, de Saint-Hubert et du Vieux-Longueuil, par le dépôt du cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux, lors de la séance du conseil de la Ville de Longueuil tenue le 28 août 2012.

L'entrée en vigueur de la *Loi sur le patrimoine culturel*, à l'automne 2012, a introduit de nouveaux pouvoirs et devoirs ainsi qu'une nouvelle nomenclature pour désigner les statuts patrimoniaux et les noms des comités. Ainsi, les sites du patrimoine sont devenus « sites patrimoniaux » et le comité consultatif pour la protection des biens culturels est devenu le « conseil local du patrimoine ».

La Direction responsable de l'urbanisme a adapté les différents règlements municipaux afin de les arrimer aux orientations et aux objectifs du cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux et à la terminologie de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Le conseil local du patrimoine, fort de l'application du cadre de gestion pour les dossiers de 2012-2013, a entrepris une révision et une bonification des orientations et des principes d'intervention pour ses recommandations lors des demandes de modifications des immeubles des sites patrimoniaux.

## 1.2 La fonction du conseil local du patrimoine

En vertu du Règlement CO-2013-803, le conseil local du patrimoine (CLP) a pour fonction : « [...], à la demande du conseil de la Ville de Longueuil, de lui donner son avis sur toute question relative à l'application du chapitre IV de la *Loi sur le patrimoine culturel*, notamment :

- 1° l'identification d'éléments du patrimoine immatériel, d'un personnage historique décédé, d'un événement ou d'un lieu historique;

- 2° la citation de tout ou en partie d'un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présentent un intérêt public;
- 3° l'imposition de conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale d'un document, d'un objet ou d'un immeuble patrimonial, lesquelles s'ajoutent à la réglementation municipale, lorsque ce document, cet objet ou cet immeuble est altéré, réparé ou modifié de quelque façon;
- 4° l'imposition de conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales d'un site patrimonial, lesquelles s'ajoutent à la réglementation municipale, relativement aux travaux suivants :
  - a) l'érection d'une nouvelle construction;
  - b) la modification de l'aménagement ou de l'implantation d'un immeuble, la réparation ou la modification de quelque façon de l'apparence extérieure d'un immeuble;
  - c) l'excavation, même à l'intérieur d'un bâtiment, du sol, sauf si l'excavation a pour objet de creuser pour une inhumation ou une exhumation sans qu'aucun des actes mentionnés à l'un des sous-paragraphes a) et b) ne soit posé;
  - d) l'installation d'un nouvel affichage ou la modification, le remplacement ou la démolition d'une enseigne ou d'un panneau-réclame.
- 5° l'autorisation et, le cas échéant, l'imposition de conditions pour procéder aux interventions suivantes :
  - a) la destruction de tout ou partie d'un document ou d'un objet patrimonial ou la destruction de tout ou partie d'un immeuble patrimonial cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction;
  - b) la destruction de tout ou partie d'un immeuble situé dans un site patrimonial cité;
  - c) la division, la subdivision, la redivision ou le morcellement d'un terrain situé dans un site patrimonial cité;

Dans l'exercice de sa fonction, le conseil local du patrimoine :

- 1° doit recevoir et entendre les représentations faites par toute personne intéressée à la suite des avis donnés en vertu des paragraphes 1° et 2° de l'article 2;
- 2° doit recevoir et entendre les représentations faites par toute personne intéressée à la suite des avis donnés en vertu du sous-paragraphes b) du paragraphe 5° de l'article 2, lorsque le projet de démolition concerne un bâtiment principal;
- 3° peut recevoir et entendre les requêtes et suggestions des personnes et des groupes sur toute question de sa compétence;
- 4° doit recevoir et entendre, à une séance subséquente, une personne dont la demande a reçu une recommandation défavorable par le conseil local du patrimoine, pourvu qu'elle en fasse la demande auprès du secrétaire du conseil local du patrimoine dans les dix jours suivant l'avis l'informant de cette recommandation défavorable. Le conseil local du patrimoine, après l'avoir entendu, maintient ou révisé sa recommandation.

L'information portée à la connaissance des membres du conseil local du patrimoine relativement aux demandes soumises ou dévoilées lors des séances du conseil est et reste confidentielle.

### 1.3 Les objectifs du cadre de gestion du patrimoine architectural des sites du patrimoine

Le patrimoine bâti constitue un héritage individuel et collectif, source de force et de confiance. Il est à la fois lieu de mémoire, d'appartenance, porteur d'identité et point de repère. Le cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux a pour principal objectif d'assurer la pérennité de la diversité de l'héritage bâti des Longueuillois, en s'associant aux citoyens dans une perspective de développement durable.

Par le cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux, la Ville de Longueuil entend aussi :

- 1° Établir des paramètres clairs quant à son orientation en matière de rénovation, de restauration et de démolition de l'environnement bâti des sites patrimoniaux;
- 2° Travailler de concert avec les propriétaires afin de réaliser des projets dans le respect du cadre bâti.

La réalisation de ces projets doit répondre aux besoins des propriétaires en conciliation avec les attentes du milieu dans une vision d'ensemble. Les propriétaires d'immeuble demeurent les premiers gardiens du patrimoine bâti et cette importante responsabilité doit être perçue comme un avantage.

La qualité des interventions effectuées selon les nouveaux paramètres du cadre de gestion permettra ainsi de maintenir et d'affirmer l'identité de Longueuil. Elle favorisera l'appropriation de l'espace par les citoyens afin que les sites patrimoniaux constituent des points d'ancrage dans l'espace et dans le temps.

### 1.4 Les secteurs patrimoniaux existants et potentiels

#### Les secteurs patrimoniaux existants

La Ville de Longueuil s'est prévaluée des pouvoirs délégués par la *Loi sur les biens culturels*, en constituant trois sites du patrimoine dont il a été question plus haut : le cœur du village du Vieux-Longueuil, le 1540, boulevard Marie-Victorin et le 495, rue Saint-Charles Ouest. Le statut légal de ces trois sites du patrimoine permet de conserver la valeur du caractère patrimonial de l'ensemble. Ces sites du patrimoine sont devenus, avec l'entrée en vigueur de la *Loi sur le patrimoine culturel*, des sites patrimoniaux cités.

#### Les secteurs potentiels et autres statuts

Il existe des secteurs d'intérêt dans Longueuil qui, à la demande des citoyens, ont des statuts légaux en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par l'imposition de la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale : le PIIA. La procédure de PIIA permet au comité consultatif d'urbanisme d'évaluer les modifications de l'apparence extérieure et de faire des recommandations au conseil d'arrondissement. L'arrondissement de Greenfield Park et la portion du chemin de Chambly du noyau villageois de Saint-Hubert sont assujettis à cette procédure de PIIA. Une portion des rues Labonté et De Maricourt de l'arrondissement du Vieux-Longueuil, entre la piste cyclable et la rue Sainte-Catherine, y est aussi assujettie. Les rues Labonté et De Maricourt présentent un bâti relativement homogène de maisons de type dit « des vétérans ».

Il existe d'autres quartiers résidentiels, tels que les domaines de Normandie et Bellerive de l'arrondissement du Vieux-Longueuil qui présentent une intégrité et une homogénéité d'intérêt. Ces secteurs développés à la fin des années 1950, début des années 1960, sont sans statuts légaux de protection contre les interventions aléatoires.

À Longueuil, tout comme ailleurs, il est généralement admis que les bâtiments patrimoniaux ont été construits avant 1945. Cette année charnière sert de référence pour attribuer la valeur d'âge minimum de 50 ans aux immeubles patrimoniaux, distingue les générations et marque la fin d'une continuité, en lente évolution, de méthodes de construction et de matériaux.

Après la Deuxième Guerre mondiale, l'introduction de nouveaux modèles de construction, de savoir-faire, de matériaux et de technologies inédites change l'art d'habiter en milieu urbain. Ces innovations provoquent de profondes mutations d'adaptation au bâti existant et aux nouvelles constructions. La modernisation de la vie, les modifications sociales et les changements de mentalité se traduisent différemment dans le paysage architectural urbain. La date charnière de 1945 reste la référence de définition du patrimoine.

## **1.5 Le citoyen, la Ville et les professionnels : une collaboration essentielle**

Le patrimoine est un bien d'intérêt individuel et collectif. La responsabilité de sa conservation est partagée entre le citoyen propriétaire et la Ville.

### **1.5.1 Le citoyen**

Le citoyen propriétaire participe directement à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti par l'entretien de son immeuble afin d'éviter des réparations majeures et une détérioration progressive.

La recherche de renseignements et l'expérience acquise lors des travaux d'entretien constituent une banque de connaissances et de références sans prix pour le citoyen propriétaire, le quartier et la ville. L'entretien conjugué aux connaissances acquises entraîne à coup sûr une conservation appropriée de l'immeuble et une augmentation de sa valeur à l'avantage du propriétaire et de la collectivité.

Le principe de base pour la survie d'un bâtiment est son utilisation. Il est important de rendre les interventions de transformation et d'adaptation des immeubles cohérents à leur architecture, à leur identité et à leur environnement dans un processus de conservation dynamique pour l'amélioration de la qualité de vie des individus et du milieu.

### **1.5.2 La Ville**

#### **La consultation lors de la création d'un site du patrimoine**

Lorsqu'un projet de constitution d'un site patrimonial cité prend forme, la Ville met en branle un processus de consultation formel s'adressant aux individus, aux associations et aux organismes du milieu. C'est ainsi que des avis personnalisés et des consultations publiques permettent aux citoyens non seulement de s'informer, d'intervenir et de mieux connaître ce qu'est le patrimoine, mais aussi de s'exprimer et de prendre part aux délibérations. La contribution des citoyens est essentielle à la progression du processus.

#### **La consultation lors de l'adoption des règles de conservation**

La collaboration entre les parties, la Ville et les citoyens est essentielle. La procédure publique d'adoption des conditions relatives à la conservation par le conseil de ville, à la suite de la constitution de site patrimonial, offre la possibilité aux citoyens d'intervenir. En prescrivant la transparence de prise de décisions, d'application des règles et des principales conservations, la Ville s'assure de l'équité des conditions imposées pour un bâti diversifié, tout en permettant l'adaptation des immeubles aux besoins et aux moyens des requérants.

L'objectif de la Ville est de soutenir l'intérêt collectif envers la conservation du patrimoine exprimé par les citoyens. Le processus de consultation formelle pour la constitution d'un site patrimonial et pour la connaissance du patrimoine s'ouvre aussi aux individus, aux associations et aux organismes du milieu. Leur contribution est essentielle pour assurer la progression de la connaissance.

Par la suite, la Ville applique les lois, adopte et instaure des règlements, des mesures et des règles formelles de protection du patrimoine bâti que le citoyen propriétaire se doit de respecter, les lois et les règlements étant les mêmes pour tous.

L'attachement de la communauté joue un rôle déterminant et dynamique dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine. En instaurant ces mesures de protection, la Ville de Longueuil demande aux propriétaires d'être partenaires avec elle de la conservation du patrimoine pour les générations futures.

### **1.5.3 Les professionnels de la Ville de Longueuil**

Le rôle de la Ville de Longueuil ne se limite pas qu'à appliquer des lois et à imposer des règlements. Elle met, au service des citoyens propriétaires, des professionnels qualifiés et dévoués pour les guider et les accompagner dans la réalisation de leur projet. La mission première des professionnels rattachés à la Direction responsable de l'urbanisme est de conserver, de protéger et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et historiques des immeubles et de l'environnement.

Les sites patrimoniaux étant composés d'un bâti diversifié, chaque immeuble possède des traits distinctifs et bénéficie d'une histoire particulière. Sa valeur architecturale et historique est unique. Il faut donc en identifier les caractéristiques fondamentales, en tenir compte et les conserver dans la réalisation d'un projet pour témoigner d'un apport positif sur le voisinage et l'environnement.

Afin de connaître la nature du statut de site patrimonial et les procédures qui s'appliquent, la première démarche du propriétaire est de s'en informer auprès des professionnels de la Ville de Longueuil. La planification de la réalisation d'un projet occasionne la production de documents requis et suit différentes étapes d'approbation. Les professionnels informent les propriétaires des règlements, des procédures, des éléments techniques et des caractéristiques architecturales distinctives et urbaines des propriétés pour que la réalisation des projets se fasse dans le respect de l'architecture, du milieu et de l'histoire.

Les professionnels de la Ville de Longueuil ne se substituent aucunement aux professionnels de la pratique privée. Ils se veulent complémentaires, en guidant les interventions et en s'abstenant de promouvoir des professionnels, des entrepreneurs ou des produits en particulier.

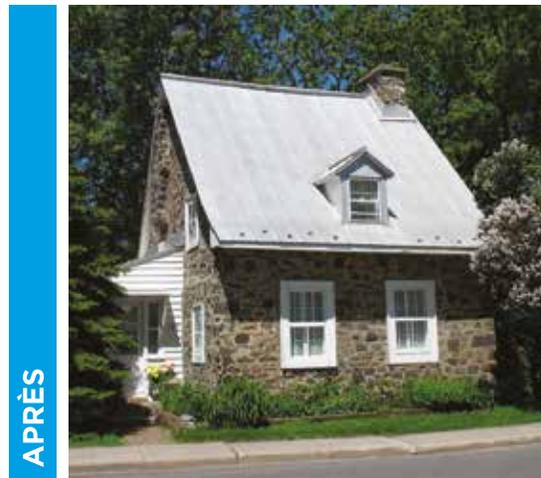
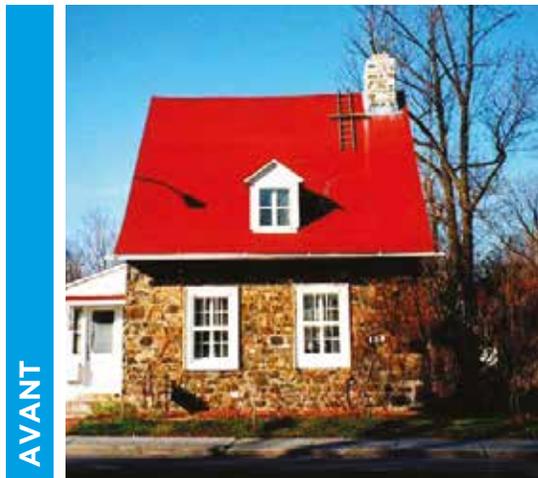
Ces professionnels mettent de l'avant la qualité architecturale dans son contexte pour la mise en valeur de l'environnement. La part citoyenne de cet engagement consiste à respecter les consignes et les procédures pour la protection et la mise en valeur de ces milieux fragiles.

## LE SITE PATRIMONIAL DU VIEUX-LONGUEUIL : 25 ANS DE MISE EN VALEUR 25 EXEMPLES DE PROJETS REMARQUABLES

Au rythme d'une centaine de dossiers traités annuellement depuis 25 ans, permis après permis, les bâtiments des sites patrimoniaux de Longueuil ont retrouvé leur authenticité architecturale grâce à des photographies anciennes retrouvées. Les propriétés ont ainsi été mises en valeur, qu'elles soient résidentielles, commerciales ou institutionnelles.

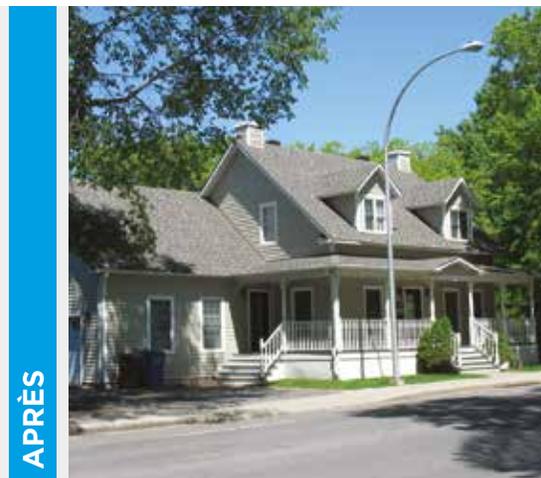
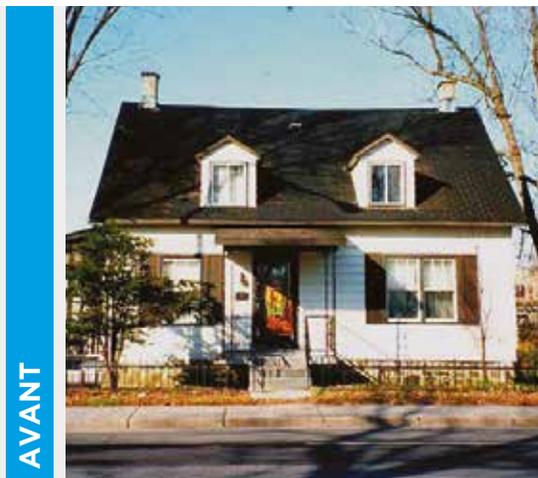
### Le volet résidentiel

#### 125, rue Saint-Charles Est



Remplacement du revêtement de la toiture de bardeaux d'asphalte par de la tôle pincée.

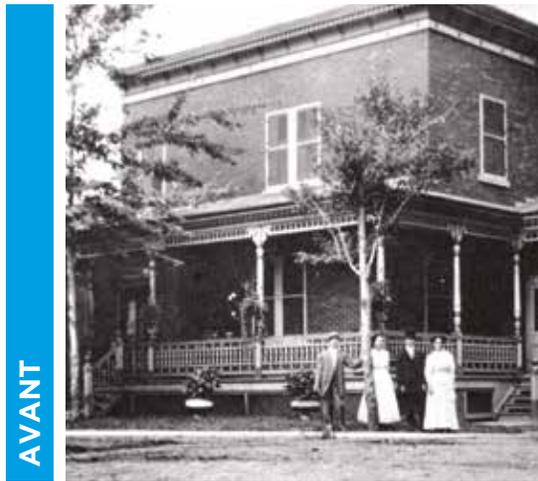
#### 105, rue Saint-Charles Est



Reconstruction complète en mimétisme, d'après les souvenirs d'un voisin, et agrandissement.

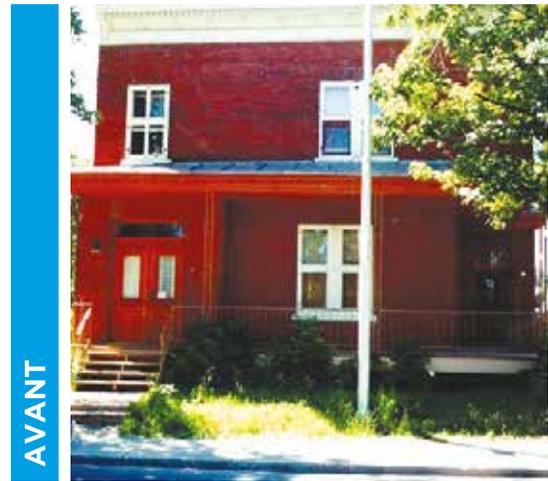
## Le volet résidentiel

### 165, rue Saint-Laurent Ouest



AVANT

1900



AVANT

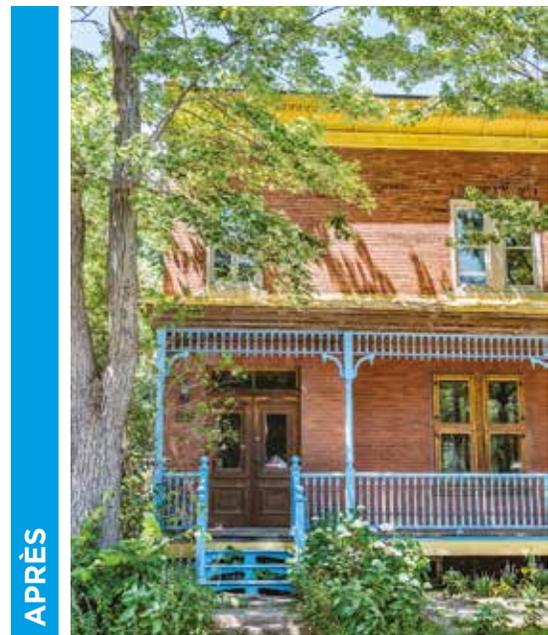
1989



APRÈS

2016

Reconstruction de la galerie d'après le modèle d'origine.



APRÈS

### 335, rue Jean-Béliveau

AVANT



APRÈS



APRÈS



L'incendie, le feu fléau du patrimoine, ravage complètement la maison victorienne. Elle sera remplacée par une maison d'architecture organique qui module en un ensemble interdépendant la construction et l'environnement.

### 117-119, boulevard Quinn

AVANT



Retour au parement, aux fenêtres et à la galerie d'origine.

APRÈS



### 180-182, rue Saint-Alexandre



Agrandissement en harmonie au corps du bâtiment.

### 45-47, rue Saint-Alexandre



Rénovation complète et agrandissement exemplaire du bâtiment.

### 215, rue Saint-Thomas



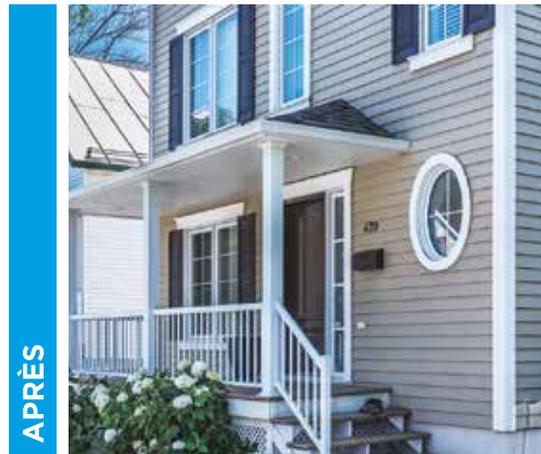
Rénovation et agrandissement respectueux du volume d'origine.

### 285, rue Jean-Béliveau



Rénovation complète de la maison.

### 470, rue Saint-Alexandre



Rénovation complète de la maison.

### 485-487, rue Guilbault



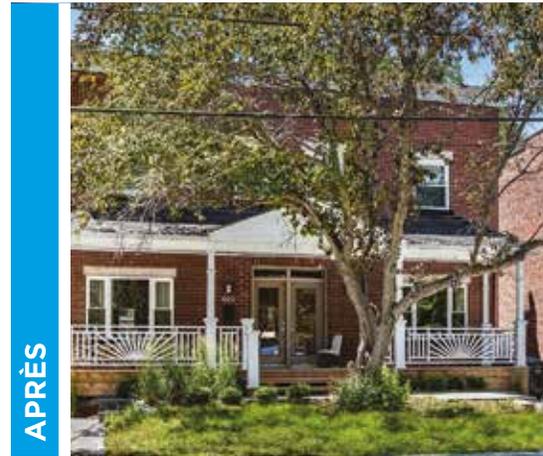
Rénovation complète de la galerie d'une maison jumelée.

### 64-68, rue Saint-Thomas



Remplacement du parement.

### 420-422, rue Labonté



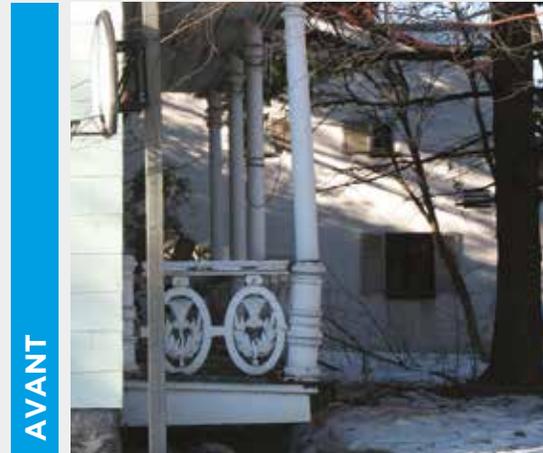
Rénovation complète du bâtiment à partir d'une photographie ancienne.

### 124, rue Labonté



Rénovation, sans simplification, des éléments de bois de la galerie et du balcon de la façade principale.

## 170, rue Saint-Laurent Ouest



Remplacement du parement, démolition de l'annexe de 1950 et restauration du garde-corps composé de quatorze chardons sculptés, une caractéristique singulière de la Maison Marcou-Millette.

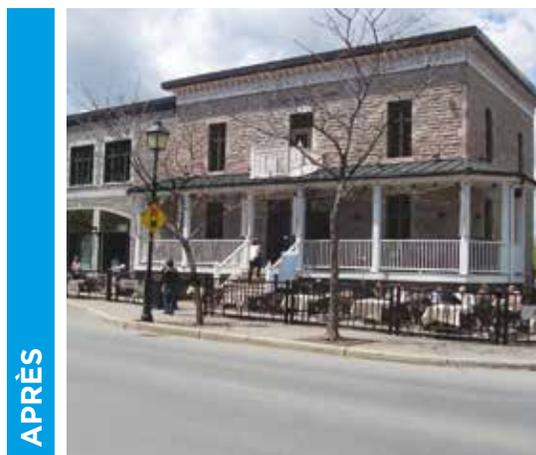
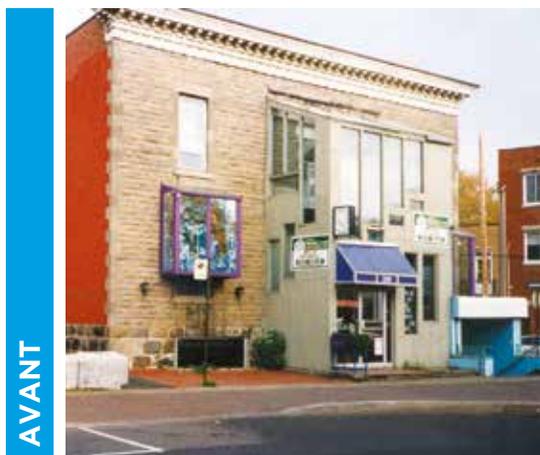
## 241, rue Saint-Sylvestre



Agrandissement, remplacement du parement et des ouvertures, et restauration de la galerie en retour d'équerre, lesquels font partie des travaux de sauvetage de l'immeuble.

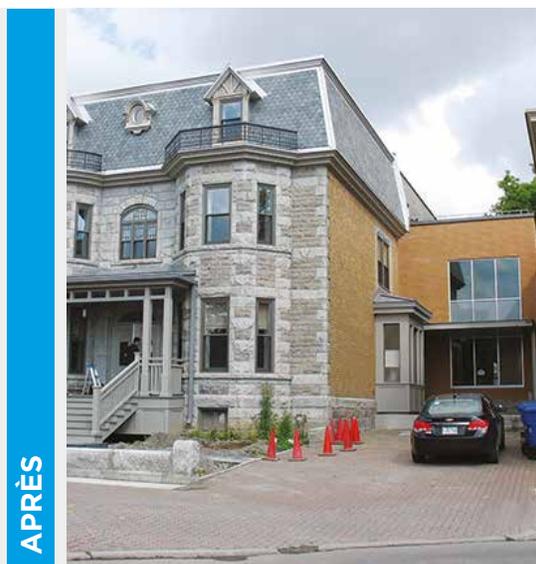
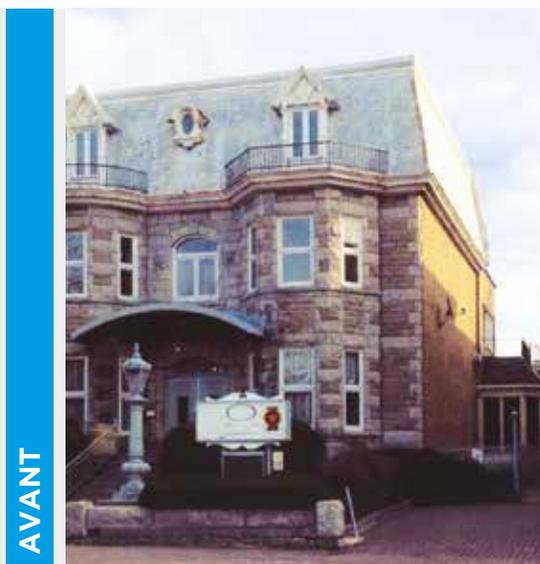
## Le volet commercial

### 329, rue Saint-Charles Ouest



Sauvetage, rénovation complète et agrandissement d'un immeuble commercial.

### 258, rue Saint-Charles Ouest



Rénovation exemplaire et intégration remarquable d'un agrandissement.

### 1540, boulevard Marie-Victorin



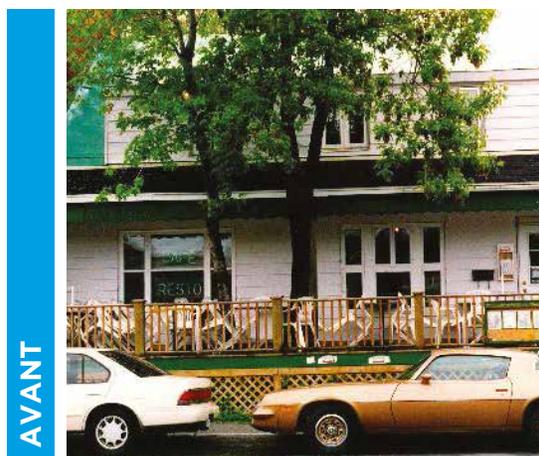
Remplacement des fenêtres.

### 480, rue Saint-Charles Ouest



Démolition d'un immeuble résidentiel et commercial pour la construction d'un immeuble commercial.

### 288, rue Saint-Charles Ouest



Restauration selon le modèle antérieur d'un immeuble partiellement ravagé par un incendie.

## 177, rue Saint-Charles Ouest

AVANT



APRÈS

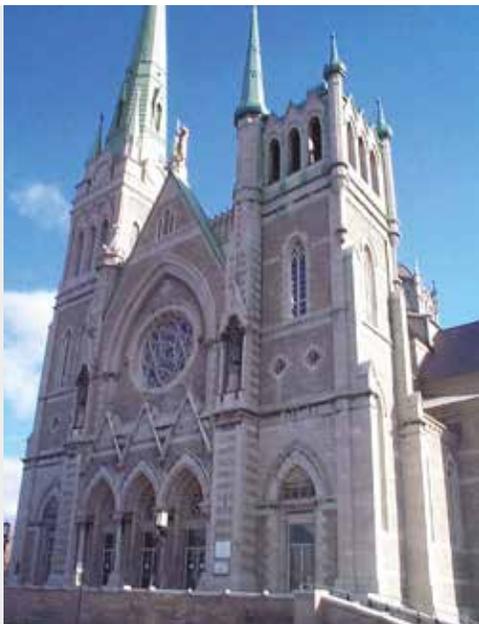


Incendie dévastateur de 2005 entraînant la démolition et la reconstruction intégrée au centre de l'immeuble.

## Le volet institutionnel

### 55, rue Sainte-Élizabeth

AVANT



AVANT



APRÈS

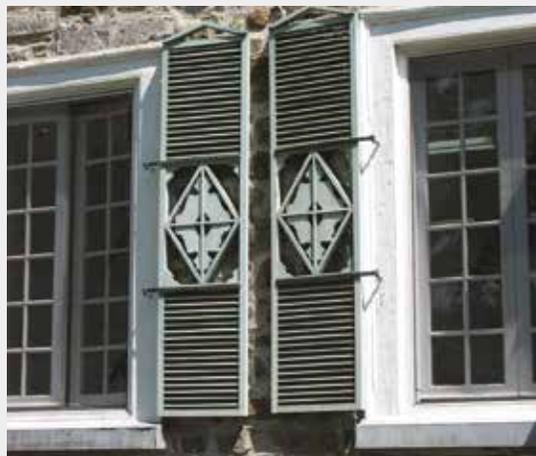


APRÈS



Reconstruction du parvis au centre, remplacement des portes selon le modèle d'origine et construction d'un accès universel du côté de la rue Saint-Élizabeth.

## 80-82, rue Saint-Charles Est



Remplacement des fenêtres, des volets du couvent des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, et remplacement du revêtement de la toiture de tôle à la canadienne du 100, rue Saint-Antoine Est.

## 15, rue Pratt



Restauration du manoir Trinité.

# LA DÉFINITION DU PATRIMOINE : LA VISION LONGUEUILLOISE



▶ Dôme de la cocathédrale Saint-Antoine-de-Padoue

## 2 LA DÉFINITION DU PATRIMOINE : LA VISION LONGUEUILLOISE

### 2.1 Le vingtième siècle

Par son architecture, la Ville de Longueuil traduit les mutations sociales qui ont marqué son paysage rural et urbain. Dès 1915, le frère Marie-Victorin prête sa plume aux *Croquis laurentiens* lorsqu'il décrit le Vieux-Longueuil :

« Le Vieux-Longueuil s'en va! Les quelques rues anciennes qui serpentaient encore se redressent et s'élargissent. Des cubes de briques rouges s'insèrent sournoisement entre les robustes constructions d'autrefois, bonnes vieilles et patriarcales demeures, faites de la pierre des champs, coiffée de toits français, aux murs percés d'ouvertures cintrées qui sont comme un dernier souvenir de la rosace morte. ».

Longueuil s'inscrit dans le courant des grandes étapes du développement nord-américain. Ses caractéristiques intrinsèques proviennent de son paysage d'origine, des pressions du développement et des interventions humaines sur ce paysage. Le fleuve Saint-Laurent, le ruisseau Saint-Antoine, port d'entrée naturel, le chemin de Chambly, première route d'importance au pays, ont influencé toute la distribution territoriale et l'implantation du noyau villageois. Les constructions du chemin de fer, du pont Victoria (1886), du pont Jacques-Cartier (1929), de la voie maritime (1959), du pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine (1965), de la route 132 et des autoroutes 10, 20 et 30 sont autant d'interventions qui ont modifié le paysage urbain. L'histoire de Longueuil est à la fois continue et changeante, liée à sa propre logique d'appropriation territoriale et d'aménagement ainsi qu'au développement de Montréal et de la Rive-Sud avec lequel elle doit composer.

### 2.2 Le patrimoine : une définition à la mesure du contexte longueuillois

Depuis les années 1960, la réflexion sur la conservation du patrimoine s'est de plus en plus précisée. Elle repose entre autres sur la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (Charte de Venise, 1964) qui a marqué un moment important en suscitant l'émergence d'un premier consensus de spécialistes après la Deuxième Guerre mondiale. Puis, d'autres axes de référence ont fait évoluer la pensée en matière de conservation du patrimoine, tels la Charte européenne du patrimoine architectural d'Amsterdam en 1975, la Déclaration de Deschambault en 1982, et les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux du Canada de Parcs Canada en 2011, pour n'en nommer que quelques-uns.

Plus près de nous, depuis les 20 dernières années, les notions et les définitions du patrimoine ont franchi de nouvelles frontières, passant du spectaculaire au vernaculaire, du matériel au naturel et du tangible à l'intangible. La notion de patrimoine s'élargit de plus en plus pour couvrir les différentes facettes de nos vies en société.

C'est ainsi que le conseil local du patrimoine de Longueuil s'inspire des divers concepts et de la *Politique culturelle de la Ville de Longueuil* (2005) qui définissent le patrimoine comme suit :

- ▶ Le patrimoine est constitué des éléments passés, présents et en devenir, tant sur le plan du patrimoine naturel que paysager, archéologique, archivistique, vivant et bâti. (*Politique culturelle de la Ville de Longueuil*)

- ▶ Tout objet ou ensemble, matériel ou immatériel, reconnu et approprié collectivement dont la connaissance, la sauvegarde, la transmission ou la mise en valeur présente un intérêt public. (*Loi sur le patrimoine culturel*)
- ▶ Le patrimoine est l'ensemble des créations et des produits conjugués de la nature et de l'homme qui constituent le cadre de notre existence dans le temps et dans l'espace. (UNESCO)
- ▶ Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre. (Ville de Montréal)
- ▶ Le patrimoine est constitué de tout objet ou ensemble, matériel ou immatériel, chargé de significations reconnues, appropriées et transmises collectivement. (Ville de Québec)
- ▶ Le patrimoine est constitué de tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique. Le patrimoine est une entité vivante qui évolue. Il ne traduit pas seulement le passé, mais il interagit avec le présent. (Victoriaville)

Après avoir fait la synthèse des définitions connues et reconnues et avoir adapté ces concepts à la réalité longueuilloise, les membres du conseil local du patrimoine énoncent leur définition du patrimoine comme suit :

« Le patrimoine est constitué des éléments passés, présents et à venir, tant sur le plan humain que paysager, architectural, archéologique, archivistique, matériel et immatériel qui présentent un intérêt pour la population qui le reconnaît, se l'approprie, le conserve, le met en valeur et le transmet. »

### 2.3 Les types de biens patrimoniaux

Les composantes et les types de biens patrimoniaux constituent un large éventail et se définissent différemment d'une personne à l'autre. Afin d'éviter toute confusion, on traitera ici de biens patrimoniaux spécifiquement sous l'angle du domaine architectural à partir de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Si l'espace et le temps demeurent des repères de base, d'autres critères insufflent une valeur aux biens patrimoniaux. Il existe à Longueuil plusieurs types de biens patrimoniaux architecturaux dits « immeubles patrimoniaux » qui ont une valeur soit nationale, régionale ou locale assortie de statuts légaux de juridiction provinciale ou municipale.

#### Sur le plan national

Dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, on compte quatre biens patrimoniaux classés de valeur nationale. Il s'agit de la maison Lamarre (255, rue Saint-Charles Est), de la maison Patenaude (1510, rue Saint-Charles Ouest), de la cocathédrale Saint-Antoine-de-Padoue (22, rue Saint-Charles Ouest), ainsi que la maison Labadie (90, rue Saint-Charles Est) maintenant appelée Maison Marie-Rose-Durocher, la seule qui soit ceinturée d'une aire de protection, ce qui lui confère un double statut de protection à la fois provincial et municipal.

Par ce statut de biens patrimoniaux classés et après avoir pris l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, le ministre de la Culture et des Communications se donne un droit de regard et d'intervention sur les modifications touchant l'intérieur et l'extérieur de ces biens patrimoniaux classés et l'extérieur des immeubles construits dans les aires de protection. La *Loi sur le patrimoine culturel* conserve ce statut et ses prérogatives de protection et elle en spécifie l'appellation.

#### **Sur le plan local ou municipal**

Sur le plan municipal, les sites du patrimoine constitués par la *Loi sur les biens culturels* demeurent et deviennent des sites patrimoniaux avec l'entrée en vigueur de la *Loi sur le patrimoine culturel*. La délégation de pouvoirs de protection du patrimoine aux municipalités implique que les propriétaires, voulant faire des interventions qui touchent l'extérieur de leur propriété, doivent faire une demande de permis auprès de la Direction responsable de l'urbanisme.

Cette demande est analysée et traitée par les professionnels de la direction et présentée au Conseil local du patrimoine pour recommandations. Ces recommandations contiennent des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale qui seront présentées au conseil de la Ville pour adoption par résolution. Le conseil de la Ville peut augmenter les attributs, pouvoirs et responsabilités du Conseil local du patrimoine par l'élargissement du champ d'intervention que prévoit la *Loi sur le patrimoine culturel*.

# LES PRINCIPES D'INTERVENTION : DU GÉNÉRAL AU PARTICULIER



- ▶ Chêne des marais, ancien riverain du ruisseau Saint-Antoine, qui ombrage depuis près de 400 ans le cimetière des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie

### 3 LES PRINCIPES D'INTERVENTION : DU GÉNÉRAL AU PARTICULIER

Les différents types d'interventions pouvant être assujettis à des conditions relatives à la conservation visent « exclusivement » les modifications de l'apparence extérieure liées aux bâtiments principaux, aux bâtiments accessoires et à l'aménagement extérieur. De ces trois grandes catégories découle une liste de sous-catégories décrites ci-dessous. Le citoyen propriétaire qui désire intervenir sur l'un ou l'autre de ces éléments doit obtenir un permis ou donner un préavis et appliquer les conditions à la conservation.

Les gestes d'entretien des immeubles, qui vont de simples à complexes, se décrivent comme suit :

- ▶ Le réparer plutôt que de remplacer les éléments endommagés;
- ▶ L'adapter aux besoins d'aujourd'hui en continuité de langage;
- ▶ S'assurer que l'immeuble est habité, chauffé et sécurisé.

#### 3.1 Les différents types d'interventions et les menaces

##### 3.1.1 Les différents types d'interventions

La liste qui suit, toujours à revoir et à compléter, aide les citoyens propriétaires à mieux orienter leurs projets d'interventions, et ce, en conformité avec les lignes directrices du conseil local du patrimoine de la Ville de Longueuil :

- a) Les bâtiments principaux : tout immeuble comportant une adresse
  - ▶ Construction d'un bâtiment principal;
  - ▶ Construction d'un agrandissement, d'une véranda, d'un vestibule, d'une fenêtre en baie;
  - ▶ Construction d'une saillie : perron, galerie, avant-toit, patio, tourelle décorative, parapet ornemental;
  - ▶ Rénovation ou restauration ou modification du parement extérieur des fondations;
  - ▶ Rénovation ou restauration ou modification du parement extérieur de l'enveloppe murale;
  - ▶ Rénovation ou restauration ou modification des ouvertures, portes et fenêtres de l'enveloppe murale;
  - ▶ Rénovation ou restauration ou modification du revêtement de la toiture;
  - ▶ Démolition complète ou partielle d'un bâtiment principal, d'un agrandissement, d'une véranda, d'un vestibule, d'une fenêtre en baie, d'une saillie : perron, galerie, avant-toit, patio, tourelle décorative, parapet ornemental.
- b) Les bâtiments accessoires : toutes les constructions détachées du bâtiment principal
  - ▶ Construction d'un bâtiment accessoire : cabanon, garage isolé, pergola, serre, kiosque de bain, gloriette;
  - ▶ Rénovation ou restauration ou modification du parement extérieur ou du revêtement de la toiture;
  - ▶ Démolition complète ou partielle d'un bâtiment accessoire : cabanon, garage isolé, pergola, serre, kiosque de bain.
- c) L'aménagement extérieur :
  - ▶ Aménagement, réfection, entretien, transfert, modification de la configuration, d'un espace de stationnement;
  - ▶ Aménagement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de haies, installation de massifs végétaux et plan d'aménagement;
  - ▶ Aménagement paysager : coupe d'arbres, d'arbustes ou de haies;
  - ▶ Installations : piscine, appareils mécaniques, antennes, bonbonne de gaz, clôture.

### 3.1.2 Les menaces

La conservation de l'environnement bâti fait face à plusieurs menaces d'origines naturelles, humaines, parfois individuelles, parfois collectives, de types et de degrés différents.

La nomenclature de ces menaces à la conservation du patrimoine bâti permet de comprendre comment intervenir pour en diminuer, voire en annuler l'impact.

- ▶ Démolition qui constitue la perte d'un élément non renouvelable et un geste irréversible.
- ▶ Intervention inappropriée et fausse perception, qui par le manque de connaissance, cumulent une somme de gestes qui dénaturent un immeuble en lui donnant une apparence ou un style qu'il n'a jamais eu ou qui donne l'illusion de la conservation comme par le façadisme.
- ▶ Éléments naturels : pluie, vent, neige dont les effets sont amplifiés par la négligence et par le manque d'entretien.
- ▶ Pression spéculative et densification, au-delà des caractéristiques patrimoniales qui, par surévaluation de projet de remplacement, annulent les efforts de rénovation et de conservation au profit d'un développement opportuniste.
- ▶ Vandalisme, vol, incendie qui par leur violence contribuent à la perte d'élément non renouvelable et constituent des gestes irréversibles.
- ▶ Banalisation de l'identité qui ne tient pas compte de la vulnérabilité du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 3.2 Les orientations générales et principes de conservation, entretien, mise en valeur et promotion du patrimoine du conseil local du patrimoine

La Ville de Longueuil a établi ses orientations en tenant compte des références et des guides offerts par les chartes et les conventions internationales citées au point 2.2 ainsi que des lignes directrices employées ailleurs en Amérique du Nord. Le conseil local du patrimoine s'inspire d'ailleurs des principes généraux suivants pour définir son nouveau cadre de gestion du patrimoine architectural.

#### Principes généraux pour la conservation des bâtiments de Longueuil

1. Le bâtiment est intimement lié à son propriétaire. Il est l'utilisateur, le responsable de sa préservation et de sa transmission. En conséquence, le propriétaire doit comprendre sa valeur, sa signification, et participer activement à sa sauvegarde, à sa conservation et à sa transmission.
2. Le bâtiment est intimement lié à son site d'origine. Il en est le témoin de l'histoire et du milieu où il se situe. En conséquence, le déplacement de tout ou partie d'un bâtiment ne sera toléré que lorsque sa sauvegarde et sa conservation l'exigent et parce que c'est la seule mesure susceptible d'en assurer la conservation.
3. Le bâtiment est intimement lié à son site d'implantation. En conséquence, dans la mesure du possible, des recherches archéologiques sont entreprises afin d'acquérir et de conserver les connaissances des artefacts.
4. Le bâtiment est intimement lié à son implantation dans la trame urbaine. En conséquence, il faut maintenir la trame de rue et sa hiérarchie fonctionnelle.
5. Le bâtiment est intimement lié à son environnement bâti. En conséquence, il faut préserver les bâtiments individuellement et collectivement comme des structures d'ensemble en interrelation afin de maintenir la morphologie d'intérêt patrimonial et de préserver son échelle humaine.

6. Le bâtiment est intimement lié à son environnement paysager. En conséquence, il faut favoriser l'amélioration du couvert végétal et la composition d'écran visuel végétal dans les cas d'insertion architecturale de contraste en rupture d'harmonie avec l'environnement.
7. Le bâtiment est intimement lié à sa typologie architecturale comme témoin des différentes étapes de son développement. En conséquence, il faut s'efforcer de conserver la diversité architecturale du vernaculaire au spectaculaire qui compose l'équilibre particulier de la ville de Longueuil.
8. Le bâtiment est intimement lié à son usage d'origine ou à celui qu'il a acquis au fil du temps. En conséquence, dans la mesure du raisonnable, il faut s'efforcer de conserver cet usage ou de trouver un usage compatible qui ne demande que des modifications minimales, à la construction, au site et à son environnement.
9. Le bâtiment est intimement lié à la complémentarité des usages. En conséquence, il faut maintenir la dominante résidentielle et s'assurer que les usages commerciaux et institutionnels servent de desserte à ces résidences.
10. Le bâtiment est intimement lié à son utilisation quotidienne. Le bon usage est garant de sa conservation. En conséquence, il faut maintenir une activité humaine sécuritaire et éviter que le bâtiment ne devienne vacant ou abandonné.
11. Le bâtiment est intimement lié à son entretien. En conséquence, il faut réparer plutôt que remplacer. Si le remplacement s'avère inévitable, le nouvel élément et son matériau devront correspondre le mieux possible à l'élément que l'on remplace quant à sa composition, sa forme, sa couleur, sa texture et ses autres qualités visuelles. La réparation et le remplacement des éléments disparus devraient reposer sur leur reproduction exacte, à partir d'informations historiques, d'indices matériels et de documents visuels, plutôt que sur la réalisation de formes hypothétiques ou la récupération d'éléments architecturaux provenant d'autres bâtiments ou constructions.
12. Le bâtiment est intimement lié à ses qualités distinctives et caractéristiques originales. En conséquence, il faut conserver ce qui distingue un bâtiment, une construction, un site et leur environnement. Il faut éviter d'enlever ou de modifier les matériaux anciens ou les éléments architecturaux distinctifs.
13. Le bâtiment est intimement lié à son époque. En conséquence, il faut reconnaître tout bâtiment, construction et site comme le produit de son époque. Il faut décourager les modifications qui ne reposent sur aucune base historique et qui cherchent à recréer une apparence ancienne.
14. Le bâtiment est intimement lié à sa période de construction. En conséquence, il faut reconnaître le recours à une expression architecturale compatible, intégrée en harmonie de volumétrie, d'échelle, de rythme et de matériaux pour construire un nouvel édifice ou pour modifier ou agrandir les constructions existantes lorsque ces modifications n'entraînent pas la perte d'éléments d'intérêt historique, architectural ou culturel et lorsque l'expression architecturale est compatible par sa dimension, sa couleur et son caractère avec ceux du bien patrimonial, du voisinage ou de l'environnement.

15. Le bâtiment est intimement lié à son parement extérieur. En conséquence, il faut utiliser les méthodes les moins agressives ou abrasives possibles afin d'éviter que les parements soient endommagés.
16. Le bâtiment est intimement lié à sa stabilité. En conséquence, il faut privilégier une approche de consolidation pour sécuriser les interventions. L'approche privilégiée pour la conservation du patrimoine est celle de l'intervention minimale.
17. Le bâtiment est intimement lié à sa sauvegarde. En conséquence, la démolition partielle ou complète d'un bâtiment est définie comme une mesure exceptionnelle, ultime et de dernier recours. Les démolitions de bâtiments principaux, accessoires ou d'aménagements qui portent atteinte à l'équilibre et à l'harmonie de l'ensemble seront découragées.
18. Le bâtiment est intimement lié à son environnement. En conséquence, l'ajout de bâtiments principaux, accessoires ou d'aménagements qui portent atteinte à l'équilibre et à l'harmonie de l'ensemble sera découragé.

### **3.3 Les orientations spécifiques de protection, de conservation, d'entretien, de mise en valeur et de promotion du patrimoine immobilier**

#### **3.3.1 La distinction entre immeubles répertoriés ou non**

Le macro-inventaire du patrimoine québécois de 1980 et la *Politique de gestion du patrimoine* de 1991 considèrent les immeubles construits avant 1945 comme répertoriés à fort potentiel patrimonial. Tel que dit précédemment, cette date charnière correspond à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, à l'introduction de nouvelles méthodes et de matériaux de construction. Un inventaire de ces bâtiments a été produit et fait partie intégrante des données du plan du site du patrimoine du Vieux-Longueuil et de son règlement. Ces immeubles font l'objet d'une attention particulière et les interventions doivent être de restauration dans le sens d'intervention minimum, de stabilisation et de reproduction documentée des éléments d'origine.

Lors des audiences publiques d'information pour le cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux, il a été convenu de conserver la date charnière de 1945 tout en considérant l'apport de l'architecture moderne et contemporaine.

#### **3.3.2 Le traitement des demandes :**

##### **3.3.2.1 de morcellement de terrain**

- ▶ Conserver le parcellaire caractéristique d'intérêt patrimonial;
- ▶ Conserver les vues et la visibilité des bâtiments.

##### **3.3.2.2 de modification de l'affichage**

- ▶ Favoriser les enseignes à l'échelle humaine;
- ▶ Favoriser les enseignes distinctives et originales;
- ▶ Favoriser les enseignes opaques;
- ▶ Favoriser l'éclairage en projection;
- ▶ Proscrire les néons linéaires ou ayant la forme d'un objet installé à l'intérieur ou à l'extérieur d'immeubles;
- ▶ Travailler un plan d'ensemble pour tout immeuble occupé par plus d'une entreprise.

##### **3.3.2.3 de modification de l'apparence extérieure**

- ▶ Favoriser les interventions de modifications minimales;
- ▶ Favoriser la stabilisation des bâtiments;
- ▶ Favoriser l'entretien des éléments architecturaux en place;
- ▶ Favoriser la restauration des éléments architecturaux en place;
- ▶ Favoriser lors de remplacement inévitable le respect des modèles d'origine tant pour le revêtement des murs que des toitures et des ouvertures;
- ▶ Favoriser l'utilisation de matériaux de qualité afin d'éliminer les matériaux synthétiques ou plastiques qui imitent des matériaux nobles et naturels et qui sont réputés ne pas respecter les standards d'authenticité et de qualité architecturale recherchés;
- ▶ Considérer les immeubles de type jumelé comme une entité complète ou les interventions doivent être faites en image miroir;
- ▶ Exiger, lors de la réfection d'un parement de brique, que les détails fonctionnels et décoratifs soient reproduits fidèlement;
- ▶ Exiger, lors de la réfection d'un parement de bois ou de boiseries, que les détails fonctionnels et décoratifs soient reproduits fidèlement;
- ▶ Limiter les opérations de rehaussement de bâtiment.

### 3.3.2.4 de construction d'agrandissement

- ▶ Favoriser la réversibilité du geste;
- ▶ Favoriser une implantation de l'agrandissement en recul par rapport à la façade du bâtiment principal afin d'exprimer le nouveau volume;
- ▶ Favoriser une implantation qui conserve les vues et la visibilité des bâtiments adjacents lorsque ceux-ci présentent un recul important de la voie publique;
- ▶ Favoriser une construction contemporaine en continuité de langage architectural en termes de volumétrie, d'échelle, de matériaux de revêtement et de typologie des ouvertures.

### 3.3.2.5 de construction d'un nouveau bâtiment

- ▶ Favoriser, pour un bâtiment à construire, une implantation et une insertion en fonction de la lisibilité et de la continuité historique plutôt qu'en fonction d'une recherche d'originalité ou d'affirmation de sa propre individualité;
- ▶ Favoriser, pour un bâtiment à construire, la préservation du caractère d'ensemble des bâtiments existants et éviter la surdensification;
- ▶ Favoriser, pour un bâtiment à construire, la promotion de la qualité architecturale et son rapport à l'histoire;
- ▶ Favoriser, pour un bâtiment à construire, une conception basée sur des préoccupations d'architecture durable;
- ▶ Favoriser une implantation qui protège les perspectives visuelles;
- ▶ Favoriser une implantation qui protège, conserve et met en valeur les caractéristiques naturelles du milieu;
- ▶ Favoriser une implantation qui protège la trame urbaine et favorise la lisibilité de son parcellaire particulier;
- ▶ Exiger que le bâtiment à construire préserve la continuité de la trame bâtie;
- ▶ Favoriser une expression architecturale compatible, intégrée en harmonie de volumétrie, d'échelle, de rythme, de symétrie et de matériaux compatibles avec son environnement;
- ▶ Favoriser une implantation qui tienne compte des bâtiments environnants;
- ▶ Favoriser un niveau de rez-de-chaussée qui tienne compte des bâtiments environnants;
- ▶ Privilégier, lors de nouvelles constructions, l'utilisation comme revêtement extérieur intégral, la brique d'argile de couleur terre, de format traditionnel.

### 3.3.2.6 d'aménagement ou de construction de bâtiment ou d'équipement accessoire

- ▶ Favoriser une implantation qui conserve les vues et la visibilité des bâtiments principaux adjacents lorsque ceux-ci présentent un recul important de la voie publique;
- ▶ Favoriser l'intégration adéquate des clôtures à l'architecture des bâtiments et la préservation du caractère du milieu en imposant que les composantes centrales de la clôture soient ajourées à 80 % afin d'offrir une transparence entre les poteaux de soutien, pour les marges avant et latérales;
- ▶ Distinguer et caractériser les bâtiments accessoires détachés de plus de 18 mètres carrés situés en marge latérale.

### 3.3.2.7 des demandes de démolition

- ▶ Décourager les demandes de démolition;
- ▶ Décourager la création d'un site vacant dans un environnement construit.

# LES CADRES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE AU QUÉBEC ET À LONGUEUIL : HISTOIRE ET APPLICATION



► Maison Dubuc, 1540, boulevard Marie-Victorin

## 4 LES CADRES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE AU QUÉBEC ET À LONGUEUIL : HISTOIRE ET APPLICATION

### 4.1 Le cadre législatif de la conservation du patrimoine au Québec de 1922-2012

L'intervention du gouvernement du Québec en matière de politique culturelle, incluant la conservation du patrimoine, remonte à 1922 alors que Louis-Athanase David, secrétaire de la province, fait adopter la *Loi relative à la conservation des monuments et des objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique* qui est suivie par la création de la Commission des monuments historiques de la province de Québec. Cette première loi d'inspiration française est remplacée en 1952 par la *Loi relative aux monuments, sites et objets historiques et artistiques*, puis par la *Loi des monuments historiques* en 1963. Cette fois, la notion d'arrondissement décrété permet de circonscrire des zones entières à valeur patrimoniale à l'intérieur des municipalités, ce qui donne le coup d'envoi au traitement des ensembles architecturaux, mais laisse toujours les municipalités tributaires des décisions prises depuis Québec.

Le développement accéléré de la société québécoise tout au long du 20<sup>e</sup> siècle, particulièrement après la Deuxième Guerre mondiale, donne libre cours à l'abandon, à la démolition ou au remplacement d'immeubles ou de quartiers patrimoniaux entiers au nom du modernisme et du progrès. Ces changements provoquent des mouvements opposés par rapport au développement et à la conservation. Des voix isolées au départ, puis regroupées s'élèvent.

Traductrice de l'évolution de la société, la *Loi sur les biens culturels* de 1972 centralise le pouvoir de décision au ministre, tout en introduisant timidement le concept de partenariat avec des tiers.

La *Loi sur les biens culturels*, modifiée en 1986, donne enfin aux municipalités la possibilité de protéger leur patrimoine en leur déléguant deux statuts : la citation de monuments historiques et la constitution de sites du patrimoine.

La nouvelle *Loi sur le patrimoine culturel*, adoptée en octobre 2011, remplaçant la *Loi sur les biens culturels*, entre en vigueur en octobre 2012. Elle confirme le pouvoir délégué aux municipalités et augmente sa portée.

Le comité consultatif pour la protection des biens culturels devient le « **conseil local du patrimoine** », les sites du patrimoine deviennent des « **sites patrimoniaux** ». La fonction du comité consiste dès lors à donner, à la demande du conseil, son avis sur toute question relative à l'application du chapitre IV de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

### 4.2 Le cadre réglementaire et le bilan de la gestion du patrimoine de 1970 à 2012

En juin 1971, certains articles du Règlement 77-1000 sur le zonage visaient la conservation du caractère patrimonial du noyau villageois du Vieux-Longueuil. Ces moyens se sont avérés trop limités et nettement insuffisants.

Depuis 1980, différentes études de caractérisation patrimoniale ont éveillé la population à la richesse de son patrimoine, tout comme les démolitions d'immeubles patrimoniaux ont alimenté des inquiétudes justifiant la demande d'un statut particulier.

En effet, la Ville de Longueuil a alors commandé plusieurs études, à savoir, l'Étude de potentiel archéologique (Pluram 1981), le macro-inventaire des bâtiments anciens (Pluram 1982), la proposition d'une politique de gestion et de mise en valeur du patrimoine, le rapport du comité sur la protection des immeubles ayant une valeur patrimoniale (Pluram 1991), lesquelles ont contribué à identifier une concentration d'immeubles et de territoires à fort potentiel patrimonial et à circonscrire le périmètre du futur site du patrimoine. Elle a aussi participé au programme Rues principales (1992-1994) afin de sensibiliser les citoyens et les organismes à la mise en valeur du patrimoine longueuillois.

C'est sur ces bases d'information scientifique que la Ville élabore son projet de création d'un premier site du patrimoine. En 1992, elle crée la commission du patrimoine afin de tenir des audiences publiques sur la constitution d'un site du patrimoine réclamé par la population du Vieux-Longueuil. Elle utilise ainsi un pouvoir de la *Loi sur les biens culturels* délégué par le gouvernement provincial aux municipalités six ans plus tôt (1986) lui octroyant le droit de citer des monuments historiques et de créer des sites du patrimoine. Le résultat de la consultation publique du printemps 1993 mène à la constitution du site du patrimoine du Vieux-Longueuil par le Règlement 93-3718, il y a 25 ans.

Concrètement, depuis juillet 1993, la constitution du site du patrimoine permet que les interventions touchant l'apparence extérieure des bâtiments, les morcellements du parcellaire, l'affichage, les nouvelles constructions ou les démolitions soient assujetties à des conditions relatives à la conservation par le conseil de la Ville de Longueuil. Les dossiers présentés aux comités doivent être conformes à la réglementation en vigueur puis s'ajoutent les conditions relatives à la conservation du patrimoine.

Au départ, les propriétaires abordent ce nouveau statut avec méfiance, considérant les recommandations plutôt comme des contraintes que des avantages. Comme le prévoyait la Loi, chaque demande de permis est étudiée cas par cas. Les deux parties doivent alors apprendre et apprivoiser une nouvelle façon de faire. Il n'existait ni instrument ni méthodologie de contrôle des interventions. La jurisprudence ainsi que l'interprétation de la Loi restaient à faire. Pour certains, effectuer leurs travaux le soir et la fin de semaine leur permettait de se soustraire aux conditions imposées par la Loi. À la demande de la commission du patrimoine, le conseil de ville a dû surseoir temporairement à l'application de l'article 94 de la *Loi sur les biens culturels*, une pause qui a duré jusqu'en 1995.

Au total, quatre générations de commissions et de comités se sont succédé à la rude tâche de concilier les intérêts individuels et collectifs à la conservation du patrimoine architectural. La deuxième commission du patrimoine a mis au point une politique de gestion à partir de principes généraux relatifs au traitement des demandes de permis suivis d'une méthodologie et de procédures de fonctionnement, en mettant les réalités humaines, patrimoniales et normatives au centre de ses préoccupations. Les principes de conservation et la philosophie d'intervention devaient tenir compte des besoins concrets des propriétaires requérants.

Riche de l'expérience de ses prédécesseurs, la troisième commission du patrimoine, composée de citoyens du Vieux-Longueuil, poursuit son projet de protection patrimoniale et traite 642 dossiers entre 1996 et 2002. C'est ainsi qu'en 1997, la Ville crée deux nouveaux sites du patrimoine, le 1540, boulevard Marie-Victorin et le 495, rue Saint-Charles Ouest par les Règlements 97-4100 et 97-4101. Ces derniers, circonscrits dans les limites de leur propriété, répondent encore une fois aux souhaits exprimés par les citoyens et sont assujettis aux mêmes conditions relatives à la conservation que le site du patrimoine du Vieux-Longueuil.

En 2001, lors de la révision du plan d'urbanisme, le Règlement 89-4001 est mis à jour par l'adoption du Règlement 01-4501 sur le zonage. Le chapitre 7 de l'ancien règlement prévoyait, entre autres, un interdit de démolition et de transport en dispositions applicables à certains bâtiments. Étaient touchés, les biens culturels classés ou faisant l'objet d'un avis d'intention de classement, les monuments historiques cités ou les bâtiments de valeur patrimoniale tels qu'ils sont définis dans le rapport macro-inventaire, identifiés au plan n° U-2671-19-82, dont la dernière révision remonte au 24 février 1989.

Cette disposition avait été rédigée en l'absence de procédure, telle que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et avant la constitution du site du patrimoine. Lors de la révision du plan d'urbanisme et du Règlement 89 4001, cette disposition a été retirée du nouveau Règlement 01-4501, puisque les articles 94 et 95 de la *Loi sur les biens culturels* couvrent les démolitions et le transport des bâtiments.

Les conditions relatives à la conservation imposées par l'application des articles 94 et 95 de la *Loi sur les biens culturels* visent à protéger le caractère de la Ville. Le caractère de la Ville est, ce par quoi la Ville se démarque, la valeur de ses bâtiments et l'état de leur conservation. Les bâtiments possèdent une identité, un caractère et une architecture qu'il faut préserver. L'objectif des conditions relatives à la conservation est de trouver une solution qui bonifie la propriété, respecte son caractère intrinsèque, améliore la qualité du cadre de vie du propriétaire, et concilie l'intérêt individuel et collectif des citoyens.

#### **4.3 La Loi sur le patrimoine culturel et la Loi sur le développement durable**

Le patrimoine, sous toutes ses formes, est une richesse collective non renouvelable et sa conservation contribue au maintien des particularités locales. Sa valorisation permet aux citoyens, anciens et nouveaux, de se reconnaître une histoire commune. Ils articulent leurs comportements, l'appropriation et l'aménagement de l'espace afin d'organiser leurs relations avec cet environnement. La participation et l'engagement des citoyens, dans un processus de consultation et de transparence, assurent la pérennité du développement du territoire de façon durable et intégrée.

La conservation du patrimoine constitue un des principes de la *Loi sur le développement durable*. Cette sauvegarde sous-entend la protection du paysage construit qui a atteint, comme le site patrimonial du Vieux-Longueuil, son degré de maturité. La maturité de ce paysage se traduit par un aménagement et un développement du territoire complété où les actions d'intervention se limitent à une consolidation de l'existant au bénéfice des générations actuelles et futures.

L'arrimage entre la *Loi sur le patrimoine culturel* et la *Loi sur le développement durable* s'explique par la conservation de l'environnement bâti qui permet de produire et de consommer de façon responsable, de réduire l'empreinte écologique, d'améliorer la santé, la sécurité et l'environnement. Dans un tissu urbain mature, les structures et infrastructures sont utilisées à leur plein potentiel. Le développement à grande échelle doit se diriger vers d'autres territoires.

#### **4.4 L'interaction des lois et règlements applicables à la gestion du patrimoine**

La *Loi sur le patrimoine culturel* n'est pas la seule qui influence la teneur des projets à réaliser dans les sites patrimoniaux.

Les lois et les règlements sont, pour les plus importants :

- ▶ La *Loi sur les cités et villes*;
- ▶ La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* : schémas d'aménagement, plan d'urbanisme et règlement de zonage;
- ▶ Le Règlement de construction, qui intègre le Code de construction du Québec 2005;
- ▶ Le Règlement établissant le code du logement CO-2009-577;

- ▶ Le Règlement sur le lotissement 01-4502;
- ▶ Le Règlement sur les permis et certificats CO-2009-578;
- ▶ Le Règlement établissant la tarification en matière d'urbanisme CO-2008-541;
- ▶ Les Règlements sur les nuisances 4427 et 4428
- ▶ Le Règlement concernant les piscines 73-445 et le règlement provincial sur les piscines;
- ▶ Le Règlement relatif aux emprises de rues 81-1819;
- ▶ Le Règlement sur la prévention des incendies CM-2003-126.

Les projets présentés au conseil local du patrimoine doivent d'abord être conformes aux lois-cadres et à la réglementation.

En vertu des règlements municipaux, il est possible d'entreprendre des poursuites pénales à la Cour municipale contre les contrevenants.

Travaux sans permis :

- ▶ Avis sur place d'arrêt immédiat des travaux;
- ▶ Refus d'obtempérer ou récidive : constat d'infraction;
- ▶ Absence de répondre ou de payer les amendes, le requérant reçoit une convocation à procès de la Cour municipale.

Travaux non conformes :

- ▶ 1<sup>er</sup> avis, par lettre, de remise aux normes avec délai pour obtempérer de 30 jours (dépendamment de l'urgence de la situation);
- ▶ 2<sup>e</sup> avis, par lettre certifiée, de remise aux normes avec délai de maximum 15 jours (dépendamment de l'urgence de la situation);
- ▶ 1<sup>er</sup> constat d'infraction avec amende et obligation de remise aux normes;
- ▶ Amende non payée, procédure à la Cour municipale avec jugement;
- ▶ Jugement de culpabilité, nouvelle lettre au contrevenant avec délai de 15 jours (dépendamment de l'urgence de la situation) pour obtempérer;
- ▶ En cas de récidive, possibilité d'émettre des constats répétitifs à raison d'un par jour.

Il est aussi possible, dépendamment de la contravention, d'entreprendre des poursuites pénales en vertu de la législation provinciale. Si l'infraction reprochée fait double emploi avec une infraction réglementaire municipale, alors les autorités municipales devront faire un choix entre ces deux régimes.

Les municipalités ont divers recours lorsque des dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* ne sont pas respectées.

### **Ordonnances de la Cour supérieure**

Pour protéger les biens patrimoniaux cités, une municipalité – ou toute personne intéressée – peut obtenir une ordonnance d'un juge de la Cour supérieure (article 203), notamment pour :

- ▶ faire cesser des travaux entrepris sans l'autorisation requise;
- ▶ faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale d'un bien patrimonial cité lorsque son propriétaire n'a pas pris les mesures nécessaires à cette fin;
- ▶ faire exécuter les travaux requis pour rendre les biens conformes aux conditions fixées par la municipalité, notamment lors de la délivrance d'une autorisation.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire. Si le propriétaire n'exécute pas les travaux prévus dans l'ordonnance, la Cour peut autoriser la municipalité à procéder aux travaux. Les coûts constituent une créance prioritaire et sont garantis par une hypothèque légale sur le bien.

## Infractions à la Loi et poursuites pénales

Les actes suivants constituent des exemples d'infractions à la *Loi sur le patrimoine culturel* :

- ▶ aider quelqu'un à commettre une infraction à la Loi (article 186);
- ▶ amener quelqu'un à commettre une infraction par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre (article 186);
- ▶ entraver l'action d'un inspecteur autorisé par la municipalité (article 187);
- ▶ ne pas respecter l'obligation de réaliser des fouilles et des relevés archéologiques conformément au Règlement intérieur du conseil municipal (article 206);
- ▶ effectuer des travaux sur un bien patrimonial cité sans avoir les autorisations nécessaires ou sans respecter les conditions fixées (article 205);
- ▶ démolir partiellement ou totalement, sans autorisation, un bien cité ou un immeuble situé dans un site patrimonial cité (article 205).

Toute personne coupable d'une de ces infractions à la Loi est passible d'une amende. De plus, si un des actes énumérés aux deux derniers points est posé, la Cour supérieure peut ordonner la remise en état du bien.

Il faut aussi noter qu'une division, une subdivision, une redivision ou le morcellement d'un terrain situé dans un site patrimonial cité fait sans l'autorisation requise est annulable (article 204). Tout intéressé, y compris la municipalité dans laquelle le terrain est situé, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, une poursuite pénale se prescrit par un an depuis la date de la connaissance par le poursuivant de la perpétration de l'infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de la perpétration de l'infraction (article 192).

Une poursuite pénale pour une infraction à une disposition des articles 186, 187, 205 et 206 de la Loi peut être intentée par une municipalité lorsque l'infraction concerne le patrimoine culturel qu'elle a cité. Une telle poursuite peut être intentée devant la Cour municipale compétente.

### Amendes

« Les amendes prévues pour les infractions aux dispositions de la Loi qui concernent le patrimoine protégé par les municipalités varient selon la nature de l'infraction. Les amendes minimales sont de 2 000 \$ et les amendes maximales, de 1 140 000 \$. Les montants sont plus élevés lorsque c'est une personne morale plutôt qu'une personne physique qui commet l'infraction. En cas de récidive, la Loi prévoit que le montant des amendes soit doublé et, en cas de récidive additionnelle, qu'il soit triplé (article 188). Les amendes perçues dans ce cadre appartiennent au poursuivant. La *Loi sur le patrimoine culturel* ne contraint d'aucune façon les municipalités à utiliser les sommes perçues à des fins spécifiques. Il peut toutefois s'avérer judicieux de les réinvestir dans la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur du patrimoine culturel local. »

# LES PROCÉDURES D'INTERVENTION : MÉTHODOLOGIE ET MÉCANISME



▶ Couvent des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, 80-82, rue Saint-Charles Est

## 5 LES PROCÉDURES D'INTERVENTION : MÉTHODOLOGIE ET MÉCANISME

Les procédures d'intervention exigent que tous travaux touchant l'extérieur des bâtiments situés à l'intérieur des sites patrimoniaux fassent l'objet au départ d'une demande de procédure patrimoine et, selon le cas, d'une demande de permis ou d'autorisation.

Le cheminement par étape, d'une demande de procédures patrimoine et des demandes de permis ou d'autorisation, est assuré par la Direction responsable de l'aménagement et de l'urbanisme. Le délai de cheminement d'un dossier est d'un minimum de 45 jours.

Il est possible pour un propriétaire de présenter un projet préliminaire au conseil local du patrimoine. Cette approche de dialogue permet aux protagonistes d'orienter le projet dans le sens des valeurs de conservation et d'intégration à l'environnement. Cette communication permet aux parties concernées de construire ensemble les conditions préalables à la mise en place d'un projet qui s'intègre à son milieu dans un climat de confiance. Il est essentiel pour construire les conditions de mise en place de projets harmonieux dans l'environnement de composer avec les citoyens.

### 5.1 La procédure pour des demandes ne nécessitant pas de procédure patrimoine

L'architecture diversifiée des bâtiments des sites patrimoniaux de la Ville de Longueuil bénéficie de la souplesse de la *Loi sur le patrimoine culturel*, puisque celle-ci permet l'imposition de conditions relatives à la conservation, adaptées à chacun des bâtiments. L'expérience acquise depuis l'avènement des sites a permis de déterminer que certains travaux peuvent atteindre les objectifs et les hauts standards de qualité de conservation du caractère patrimonial des bâtiments et de leur environnement par la réglementation. Cette procédure allégée permet la délivrance de ces permis plus rapidement et offre un meilleur service aux citoyens.

Le conseil local du patrimoine demande au conseil de la Ville de Longueuil d'exclure de l'application complète de l'article 138 de la *Loi sur le patrimoine culturel* certains travaux qui entrent dans l'optique de la conservation du patrimoine architectural. Cette liste vise à permettre la délivrance d'un permis de construction sans l'imposition de conditions relatives à la conservation puisqu'ils sont reconnus comme des travaux d'entretien ou d'aménagement dont les paramètres sont déjà prévus dans la réglementation. Cette liste de travaux touche l'ensemble des bâtiments sans égard à leur date de construction.

En vertu de l'article 67.5 du Règlement CO-2009-578 sur les permis et certificats, aucun préavis ou procédure patrimoine n'est requis pour certains travaux touchant une propriété :

- ▶ l'installation de drain français;
- ▶ l'installation de gouttières pour un bâtiment de moins de six logements;
- ▶ les travaux de peinture;
- ▶ le remplacement de toutes les installations électriques ou mécaniques, à l'exception de celles placées en façade principale du bâtiment;
- ▶ la construction de saillies en façade arrière;
- ▶ la réfection du revêtement de la toiture en pente d'un bâtiment isolé sans rehaussement du niveau du pontage;

- ▶ la réfection du revêtement d'un toit plat sans rehaussement du niveau du pontage et des parapets;
- ▶ l'installation d'une piscine;
- ▶ l'installation d'une clôture dans la cour et marge arrière;
- ▶ l'installation d'une antenne dans la cour et marge arrière;
- ▶ la construction ou la réparation d'un bâtiment accessoire ayant une superficie de moins de 15 mètres carrés;
- ▶ la réfection et l'entretien du revêtement d'une surface de stationnement, à condition que la configuration et les dimensions de cette surface demeurent inchangées;
- ▶ la modification de l'aménagement paysager.

Les fonctionnaires de la Direction responsable de l'urbanisme peuvent, à tout moment lorsqu'ils le considèrent pertinent, présenter un dossier prévu à la procédure allégée et accélérée au conseil local du patrimoine, pour recommandations.

Il est à noter que si ces travaux à exécuter coûtent plus de 5 000 \$, un permis ou une autorisation est requis.

## 5.2 Les mécanismes de suivi

La délivrance d'un permis ou d'une autorisation est prise en charge par l'équipe de Permis et inspection de la Direction responsable de l'urbanisme. Lors de la réception de la résolution du conseil de la Ville de Longueuil, la Division de soutien aux comités remet à l'équipe technique le dossier pour préparer les documents finaux.

L'équipe technique, qui a effectué une étude préalable de la conformité réglementaire, complète l'étude réglementaire avec les conditions relatives à la conservation et prépare les deux copies des documents finaux. Une copie annotée est remise au propriétaire-requérant et l'autre est conservée dans les dossiers de construction pour consultation.

L'inspecteur en construction est informé des travaux à effectuer et reçoit une feuille de route avec les documents requis pour suivre l'évolution des travaux jusqu'à leur échéance. Les inspections hebdomadaires permettent le suivi des chantiers. L'inspecteur avise régulièrement le responsable du dossier de la Division de soutien aux comités afin de s'assurer de l'évolution adéquate des travaux. Si des modifications au projet initial s'avèrent nécessaires, l'inspecteur en avise les responsables et entreprend les procédures prescrites.

### 5.3 La procédure des demandes d'affichage, de modification de l'apparence extérieure, de construction d'agrandissement et de construction de bâtiment accessoire

En 2016, le conseil municipal, en vertu de l'article 146 de la *Loi sur le patrimoine culturel*, a délégué, par le Règlement CO-2016-922, son pouvoir de déterminer des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale au comité exécutif.

- 1 Demande de procédure patrimoine et demande de permis ou d'autorisation par le requérant-proprétaire;
- 2 Analyse de la conformité règlementaire par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 3 Étude et analyse de l'impact patrimonial par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 4 Rapport et recommandations de la Direction responsable de l'urbanisme;
- 5 Présentation du dossier au conseil local du patrimoine;
- 6 Avis et recommandations du conseil local du patrimoine au comité exécutif;
- 7 Adoption par résolution des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale par le comité exécutif;
- 8 Délivrance du permis ou de l'autorisation.

#### **5.4 La procédure pour des demandes de modification du parcellaire, de démolition totale ou partielle, et pour la construction d'un bâtiment principal**

Les dossiers traitant de morcellement du parcellaire, de démolition totale ou partielle ou d'une nouvelle construction doivent être acheminés au conseil municipal pour adoption par résolution des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale.

- 1** Demande de procédure patrimoine et demande permis ou d'autorisation par le requérant-propriétaire;
- 2** Analyse de la conformité règlementaire par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 3** Étude et analyse de l'impact patrimonial par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 4** Rapport et recommandations de la Direction responsable de l'urbanisme;
- 5** Présentation du dossier au conseil local du patrimoine;
- 6** Avis et recommandations du conseil local du patrimoine au comité exécutif;
- 7** Recommandations du comité exécutif au conseil de la Ville de Longueuil;
- 8** Adoption par résolution des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale par le conseil de la Ville de Longueuil;
- 9** Délivrance du permis ou de l'autorisation.

## 5.5 La procédure pour des demandes de transport ou de déplacement d'un bâtiment construit avant 1945

Les projets de transport ou de déplacement d'un bâtiment construit avant 1945 ou après devront suivre le cheminement suivant :

Le cheminement par étapes assuré par la Direction responsable de l'urbanisme :

- 1 Demande de procédure patrimoine et demande de permis ou d'autorisation par le requérant-propriétaire;
- 2 Analyse de la conformité règlementaire par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 3 Étude et analyse de l'impact patrimonial par la Direction responsable de l'urbanisme;
- 4 Présentation par le requérant des documents suivants : certificats de localisation, photographies, relevé architectural, chaîne de titres, expertise de valeur patrimoniale et qualité structurale, devis de levage, certificats d'assurance, justification, plan de réutilisation du bâtiment déplacé et du sol, échancier;
- 5 Rapport et recommandations de la Direction responsable de l'urbanisme;
- 6 Présentation du dossier au conseil local du patrimoine;
- 7 Avis et recommandations du conseil local du patrimoine au comité exécutif;
- 8 Recommandation du Comité exécutif au conseil de la Ville de Longueuil;
- 9 Adoption par résolution des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale par le conseil de la Ville de Longueuil;
- 10 Délivrance du permis ou autorisation.

Le cheminement par étapes de ces demandes de permis ou d'autorisation est assuré par la Direction responsable de l'urbanisme.

## 5.6 La procédure et le cheminement lors des demandes d'autorisation de démolition

### 5.6.1 Demande de démolition pour un immeuble construit avant 1945

Les démolitions partielles ou complètes des bâtiments principaux, accessoires et des aménagements extérieurs sont des gestes irréversibles qui ont un impact sur l'environnement. Dans un contexte de conservation, qui n'exclut pas la transformation et l'adaptation du bâti aux besoins d'aujourd'hui, ces gestes doivent être étudiés et évalués avec attention. La transparence du processus doit favoriser un climat de confiance. Aussi, ce nouveau processus inclut des avis publics et une consultation du milieu pour les bâtiments construits avant 1945.

1

**Demande de procédure patrimoine et de démolition par le requérant-propriétaire avec les documents et les renseignements suivants : certificat de localisation, photographies, relevé architectural, chaîne de titre, usage et superficie visée, justificatif de la demande, date de vacance de l'immeuble visé, programme de réutilisation, échéancier des travaux, expertise de la valeur patrimoniale et de la qualité structurale;**

2

**Analyse de la conformité réglementaire par la Direction responsable de l'urbanisme;**

3

**Étude et analyse de l'impact patrimonial par la Direction responsable de l'urbanisme;**

4

**Rapport et recommandations de la Direction responsable de l'urbanisme au conseil local du patrimoine**

5

**Présentation du dossier de la demande de démolition de la Direction responsable de l'urbanisme, des rapports d'expertises et des rapports des consultations publiques au conseil local du patrimoine pour avis et recommandations;**

6

**Avis et recommandations du conseil local du patrimoine afin d'entreprendre les démarches préalables à la prise de décision lors d'une demande de démolition au comité exécutif;**

7

**Le comité exécutif prend acte que les démarches préalables à la prise de décision pour une demande de démolition sont commencées;**

8

**Avis public, à faire paraître dans le journal local, qu'une demande de démolition a été déposée et que les personnes intéressées peuvent s'exprimer à la date d'audience publique tenue à cet effet;**

**9** Tenue de l'audience publique par le conseil local du patrimoine;

**10** Avis et recommandations du conseil local du patrimoine au comité exécutif;

**11** Avis et recommandations du comité exécutif au conseil de la Ville de Longueuil;

**12** Adoption, ou refus motivé, par résolution du conseil de la Ville de Longueuil de la demande de démolition à laquelle peuvent s'ajouter des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale;

**13** Délivrance du permis de démolition avec les conditions relatives à la conservation ou refus motivé du permis avec conditions relatives à la conservation imposées par résolution du conseil de la Ville de Longueuil.

Toute demande d'autorisation de démolition doit comporter les éléments suivants :

1. Demande d'autorisation
  - 1.1 Nom et adresse du propriétaire;
  - 1.2 Autorisation dûment signée par le propriétaire pour faire la demande par un requérant autre;
  - 1.3 Adresse du bâtiment visé par la demande;
  - 1.4 Certificat de localisation récent de l'immeuble visé;
  - 1.5 Photographies de toutes les façades du bâtiment;
  - 1.6 Relevé architectural détaillé;
  - 1.7 Photographies de son voisinage immédiat;
  - 1.8 Examen des titres de propriété (numéro de publication des actes, noms des parties des actes, date des actes types de contrats ou d'avis publiés depuis le dépôt du cadastre);
  - 1.9 L'usage et les superficies d'occupation de l'immeuble visé;
  - 1.10 Les motifs qui justifient la demande de démolition;
  - 1.11 La date depuis laquelle le bâtiment est vacant ou le sera, s'il y a lieu;
  - 1.12 Le programme de réutilisation du sol et les plans requis pour l'étude de la conformité réglementaire;
  - 1.13 Le dépôt d'une garantie monétaire pour assurer le respect des conditions imposées en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
  - 1.14 L'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction;
  - 1.15 Une expertise de la valeur patrimoniale et de la qualité structurale du bâtiment visé par la demande de démolition par des professionnels approuvés par la Ville, dont la portée et le contenu du mandat ont été approuvés par la Ville et dont les honoraires seront payés par le requérant.

### 5.6.2 Demande de démolition pour un bâtiment construit après 1945

Dans les cas de demandes de démolition pour un bâtiment principal construit depuis 1945, un bâtiment accessoire, un agrandissement construit depuis 1945, une véranda ou un tambour construit depuis 1945, la procédure se traduit par les articles 67.13 à 67.16 du Règlement sur les permis et certificats CO-2009-578.

La préoccupation première de la Ville de Longueuil est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural. Il est clair que la démolition d'un bâtiment principal ou accessoire n'est envisagée qu'en dernier recours. Ce dernier recours apparaît après avoir mis en œuvre tous les moyens et toutes les solutions possibles et réalistes pour la conservation.

De plus, dans le cas de démolition sans permis, le propriétaire sera contraint de reconstruire un immeuble de même densité. L'immeuble de remplacement devra reprendre la volumétrie, la typologie, les matériaux de revêtement et le rythme des ouvertures.

Le conseil local du patrimoine a introduit la notion d'appel. Ainsi, toute personne dont la demande pour l'exécution de travaux a reçu du conseil local du patrimoine une recommandation négative, peut demander à être entendue par celui-ci à une séance subséquente, pourvu que cette personne en fasse la demande auprès du secrétaire du conseil dans les dix jours suivant l'avis de cette recommandation négative. Le conseil local du patrimoine, après avoir entendu le requérant, peut maintenir ou réviser sa recommandation.

1

**Demande de procédure patrimoine et de démolition par le requérant-propriétaire avec les documents et les renseignements suivants : certificat de localisation, photographies, usage et superficie visée, justificatif de la demande, date de vacance de l'immeuble visé, programme de réutilisation, échéancier des travaux;**

2

**Analyse de la conformité réglementaire par la Direction responsable de l'urbanisme;**

3

**Étude et analyse de l'impact patrimonial par la Direction responsable de l'urbanisme;**

4

**Rapport et recommandation de la Direction responsable de l'urbanisme au conseil local du patrimoine;**

5

**Présentation du dossier de la demande de démolition de la Direction responsable de l'urbanisme, au conseil local du patrimoine pour avis et recommandations;**

6

**Avis et recommandations du conseil local du patrimoine au comité exécutif;**

**7**

**Avis et recommandations du comité exécutif au conseil de la Ville de Longueuil;**

**8**

**Adoption, ou refus motivé, par résolution du conseil de la Ville de Longueuil de la demande de démolition à laquelle peuvent s'ajouter des conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale;**

**9**

**Délivrance du permis de démolition avec les conditions relatives à la conservation ou refus motivé du permis avec conditions relatives à la conservation de la valeur patrimoniale imposées par résolution du conseil de la Ville de Longueuil.**

### **5.7 Les mécanismes de suivi**

La délivrance d'un permis ou d'une autorisation est prise en charge par l'équipe de Permis et inspection de la Direction responsable de l'urbanisme. Lors de la réception de la résolution du conseil de la Ville de Longueuil, la Division de soutien aux comités remet à l'équipe technique le dossier pour préparer les documents finaux.

L'équipe technique, qui a effectué une étude préalable de la conformité réglementaire, complète l'étude réglementaire avec les conditions relatives à la conservation et prépare les deux copies des documents finaux. Une copie annotée est remise au propriétaire-requérant et l'autre est conservée dans les dossiers de construction pour consultation.

L'inspecteur en construction est informé des travaux à effectuer et reçoit une feuille de route avec les documents requis pour suivre l'évolution des travaux jusqu'à leur échéance. Les inspections hebdomadaires permettent le suivi des chantiers. L'inspecteur avise régulièrement le responsable du dossier de la Division de soutien aux comités afin de s'assurer de l'évolution adéquate des travaux. Si des modifications au projet initial s'avèrent nécessaires, l'inspecteur en avise les responsables et entreprend les procédures prescrites.

# LES RECOMMANDATIONS ET PLANS D'ACTION

## 6.1 Ce qui a été réalisé :

- ▶ L'établissement d'une procédure éliminant l'obligation de demande de permis ou d'autorisation pour certains travaux comme la peinture.
- ▶ La modification des règlements d'urbanisme qui maintenant tiennent compte du cadre de gestion.
- ▶ L'élimination du cumul des règlements dans les sites patrimoniaux.
- ▶ L'actualisation et la bonification de l'inventaire des bâtiments construits avant 1950 des sites patrimoniaux.
- ▶ La sensibilisation des propriétaires par une publicité ciblée des droits, devoirs et avantages de résider dans un site patrimonial.
- ▶ Le développement d'une collaboration avec des organismes spécialisés en patrimoine afin d'améliorer et d'enrichir les pratiques de gestion du patrimoine de Longueuil.
- ▶ L'élaboration d'une politique du patrimoine culturel et d'un plan d'action assortis pour la Ville de Longueuil afin de développer une vision d'ensemble en matière de patrimoine et de traiter des notions de patrimoine bâti, archéologique, immatériel, archivistique et paysager de manière intégrée.

## 6.2 Ce qui doit être réalisé :

- ▶ Actualiser et bonifier les inventaires des bâtiments construits depuis 1950 des sites patrimoniaux.
- ▶ Produire des fascicules ou capsules électroniques d'information portant sur l'entretien et la rénovation des bâtiments.
- ▶ Établir des prix « patrimoines » afin de récompenser les projets architecturaux qui se distinguent ou qui sont remarquables dans les sites patrimoniaux.
- ▶ Organiser des journées d'activités (colloques, conférences ou journées de formation ouvertes à la population en collaboration avec certains organismes du milieu longueillois tels que le pôle d'histoire et de patrimoine).
- ▶ Installer des plaques d'identité des immeubles patrimoniaux des sites du patrimoine.
- ▶ Sensibiliser les propriétaires des sites patrimoniaux que le délai de délivrance d'un permis de construction est d'un minimum de 45 jours, et ce, afin qu'ils puissent prévoir la présentation de leur demande avant la saison prévue pour la réalisation des travaux.
- ▶ Introduire un mécanisme de révision périodique du cadre de gestion du patrimoine architectural des sites patrimoniaux.
- ▶ Élaborer, en partenariat avec le ministère de la Culture et des Communications, une entente visant à produire un programme de subvention pour certains travaux dans les sites patrimoniaux.



## SITE DU PATRIMOINE DU VIEUX-LONGUEUIL



## SITE DU PATRIMOINE DE L'HÔTEL DU ROI

495, RUE SAINT-CHARLES OUEST



## SITE DU PATRIMOINE DE LA MAISON DUBUC

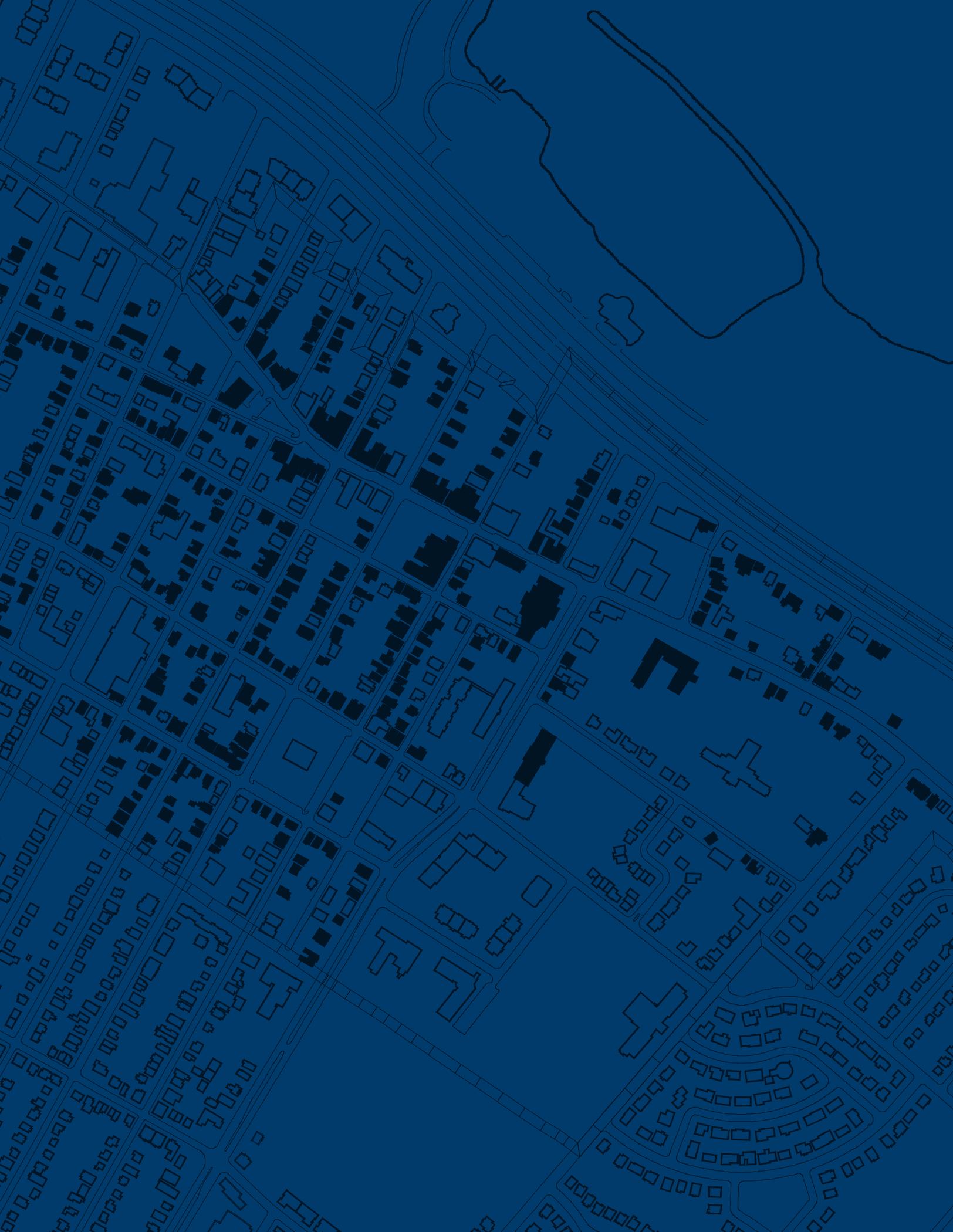
1540, BOULEVARD MARIE-VICTORIN



# LES SITES PATRIMONIAUX DE LONGUEUIL

25 ANS DE PROTECTION,  
DE CONSERVATION ET  
DE MISE EN VALEUR





# CADRE DE GESTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DES SITES PATRIMONIAUX DE LONGUEUIL

25 ANS DE PROTECTION,  
DE CONSERVATION ET  
DE MISE EN VALEUR

