

LE PATRIMOINE BÂTI PAR ET POUR LA COLLECTIVITÉ:

Interrelations entre participation citoyenne et sauvegarde du bâti

Mémoire présenté à la ministre des Affaires municipales et de
l'Habitation dans le cadre du chantier de travail en matière de
consultation et d'approbation référendaire

Avril 2025



APMAQ

Amis et propriétaires
de maisons anciennes du Québec



MISSION

L'APMAQ est un organisme sans but lucratif voué à l'éducation, la diffusion, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine résidentiel québécois et de son environnement. Elle contribue ainsi à la culture, à l'économie et à l'identité de la société.

Depuis 1980, l'APMAQ a su, au fil des ans, maintenir son caractère unique dans la société québécoise, soit la protection et la mise en valeur du patrimoine résidentiel. De façon plus spécifique, les objectifs de l'APMAQ sont de :

- Faire connaître et apprécier la richesse et la diversité du patrimoine bâti au Québec.
- Sensibiliser et éduquer à l'importance de la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine comme richesse collective et enjeu de société.
 - Favoriser des échanges d'informations et d'expériences.
 - Mener des actions de sauvegarde, de mise en valeur.
- Établir des collaborations avec des organismes à vocation patrimoniale.

CRÉDITS

Supervision

Clément Locat – Président

Recherche et rédaction

Michael Jacques – Directeur général

Révision de la langue française

Diane Jolicoeur - Administratrice

Photo de couverture : Maison Alexis-Sauvageau, La Prairie.

Source : Simon Laroche, photographe

1. SOMMAIRE ET CONTEXTE

Au cours du XXe siècle, le Québec a tenté de mieux comprendre, de mieux prendre en main et de mieux diffuser sa culture. La liste de tentatives pour ce faire est relativement longue, mais citons au moins le *Livre Blanc* de Pierre Laporte (1965), le *Livre Vert* de Jean-Paul L'Allier (1976), la *Politique Québécoise de Développement Culturel* de Camille Laurin (1978), le *Plan d'Action en Culture* de Clément Richard (1983), le *Bilan-Action-Avenir* de Lise Bacon (1988), le *Rapport Arpin* de Roland Arpin (1991) et la *Politique Culturelle du Québec* telle que présentée par Lisa Frulla-Hébert (1992).

Cette recherche tout à fait humaine visant à tenter de comprendre et de contrôler son environnement se poursuit jusqu'à aujourd'hui, la Politique Culturelle du Québec ayant vécu nombre de transformations depuis l'an 2000 avec, plus récemment, l'accablant Rapport de la Vérificatrice Générale du Québec (2020) et la Loi 69 (2023).

Feu Boutros Boutros-Ghali, pilier du droit international qui fut secrétaire général des Nations Unies, nous dit que « le droit n'est jamais innocent de la société qui le fait naître ». De par cette explication de la fluidité des lois, Boutros-Ghali soulignait que la loi n'est que le fruit de la société qui l'a créé et que, par défaut, toutes les lois seraient donc interreliées.

Au Québec, le patrimoine bâti est un magnifique exemple de cette interrelation, se trouvant à la confluence de la culture, de l'architecture, de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme. Dès 1973, lorsqu'on adopta la première formule de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, il fut mention de la protection du patrimoine dans la planification des territoires Québécois. Ce n'est toutefois, bien malheureusement, que cela : une mention. Cette discussion, elle aussi, ne fait que continuer avec les modifications apportées par la Loi 16 et la Loi 69.

C'est donc sans surprise **qu'Amis et Propriétaires de Maisons Anciennes du Québec (APMAQ)** répond à l'appel du Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation quant à son Chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire afin de s'assurer que le patrimoine bâti ne sera pas, encore, oublié quand viendra le temps de consulter la population du Québec.

2. LE PATRIMOINE BÂTI, L'OUBLIÉ DE L'URBANISME

Dans son Mémoire d'octobre 2021 adressé à la Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de la consultation sur la Stratégie nationale d'urbanisme et d'aménagement des territoires, l'organisme Vivre en Ville nous disait : « Le patrimoine bâti est une autre victime collatérale du régime d'urbanisme et d'aménagement du territoire du dernier demi-siècle. Il est trop souvent le grand oublié des visions de développement local. Beaucoup de collectivités manquent de connaissances, de détermination, de moyens et parfois d'intérêt pour protéger et mettre en valeur leur héritage. De nombreux bâtiments anciens à vocation résidentielle, commerciale, institutionnelle, religieuse et industrielle sont abandonnés, ce qui affecte particulièrement le cœur des quartiers et des villages. Laissés sans occupants pendant des années, ces immeubles se dégradent jusqu'à ce qu'on déclare la fin de leur vie utile, les condamnant ainsi au pic des démolisseurs. L'abandon du patrimoine bâti par les collectivités signe la perte de repères historiques et régionaux qui font l'identité, la fierté et la prospérité des communautés. Détruire le patrimoine, c'est effacer le passé et alourdir l'empreinte écologique de la collectivité, car le bâtiment le plus écologique est d'abord celui que l'on rénove et requalifie. »

L'APMAQ considère, plus de 4 ans plus tard, que ce constat est toujours vrai; et ce malgré les avancées qui devaient être mises en place par la Loi 69 et la Loi 16. L'une des difficultés qui entraînent ces problématiques est le manque d'information et le manque de consultation parmi les citoyens des villes et villages du Québec. Pourtant, le patrimoine bâti s'imbrique parfaitement dans les mesures, discussions et délibérations les plus récentes et les plus au cœur de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

3. INDISSOCIABLES

L'interrelation des besoins, problématiques et composantes d'une société est bien souvent perdue lorsqu'un gouvernement (le haut) tente de simplifier l'information provenant du public, de ses institutions et organismes (le bas) afin d'en faire ressortir des orientations et des objectifs spécifiques. Il s'agit d'un phénomène accidentel dû à la combinaison de l'effet de filtration bureaucratique et de la dilution participative, phénomène qui tend à effacer l'opinion du simple citoyen.

Or, lorsque vient le moment de discuter de l'application réelle de ces orientations et objectifs afin de les appliquer dans la société, comme nous tentons ici de le faire via un chantier qui doit avoir une incidence sur notre système législatif et consultatif, nous devons de rappeler ces interrelations afin de bien répondre aux besoins de la société.

Pour ce faire, commençons par observer la suite de documents récemment impliqués dans l'exercice qui, selon nous, a mené au Chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire :

- i. Politique Nationale de l'Architecture et de l'Aménagement (juin 2022)
- ii. Plan de mise en œuvre du PNAAT, 2023-2027 (juin 2023)
- iii. Projet de loi no 16, Loi modifiant la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (juin 2023)
- iv. Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité (décembre 2023)
- v. Vers une réforme de la participation publique en urbanisme, document de réflexion préparé par l'Ordre des Urbanistes du Québec (septembre 2024)
- vi. Orientations Gouvernementales en Aménagement du Territoire (décembre 2024)

Puis, en analysant ces documents, dégageons des orientations et objectifs similaires ou identiques qui ont survécu à partir du moment de la consultation publique et de la recherche jusqu'au moment de la rédaction et de l'adoption :

- A) La participation et l'action du public, qui doit être convenablement informé, sont considérés comme fondamentaux à la bonne réalisation de tous les autres objectifs.
- B) L'identité de la collectivité ainsi que ses caractéristiques distinctives doivent être conservées tout en laissant place à un milieu de vie sain, sécuritaire, authentique, attractif et dynamique pour tous, peu importe leur condition sociale.
- C) Il ne suffit pas que de sensibiliser la population aux idéaux de développement durable et de les pousser vers l'action contre les changements climatiques et pour la protection de l'environnement. Il faut aussi que les collectivités deviennent

résilientes et se munissent d'informations, d'outils et de stratégies structurantes dans ce même sens.

- D) Il faut encourager, soutenir et maintenir le développement d'une offre suffisante de logements abordables sur tout le territoire québécois.

Finalement, utilisons ces orientations et objectifs afin de rappeler la place fondamentale de la sauvegarde, de la mise en valeur et de la diffusion du patrimoine bâti dans chacun d'eux, ainsi que dans le processus consultatif en aménagement du territoire et en urbanisme.

3.1 LA PARTICIPATION CITOYENNE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Comme nous l'indique Étienne Berthold, Phd., spécialiste du patrimoine culturel et professeur à l'Université Laval dans son article intitulé *L'aménagement durable du territoire et la participation citoyenne : une relation à penser* (Cahiers de Géographie du Québec, vol. 62, no. 175, avril 2018, p. 59-79) : « À l'instar de plusieurs autres collectivités à l'échelle occidentale, et même au-delà, le Québec éprouve actuellement une *fièvre* patrimoniale. En effet, le nombre de manifestations culturelles auxquelles la société reconnaît un caractère patrimonial ne cesse d'augmenter [...]. Le dispositif législatif, qui repose sur la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002), revêtant une conception très large du patrimoine, explique en partie ce phénomène, mais pas entièrement. Qu'il soit culturel ou naturel, matériel ou immatériel, le patrimoine jouit actuellement d'une popularité grandissante à l'échelle internationale parce qu'il répond à des préoccupations diversifiées, d'ordre identitaire tout autant que politique (Poulot, 2006), et parce qu'il traduit l'emprise qu'a le temps présent sur la construction des référents culturels » (Hartog, 2012).

Ainsi, nous sommes en mesure de faire le constat suivant : bien que le patrimoine bâti nécessite davantage de participation citoyenne pour assurer sa protection, l'engouement qu'il est capable de créer dans la population peut en faire un outil de choix afin de sensibiliser, d'encourager et de donner goût à la participation citoyenne à la population québécoise. Nous venons donc de créer une relation symbiotique positive où le patrimoine donne envie au citoyen de participer au processus de consultation publique et où le processus de consultation publique mène à la protection du patrimoine bâti.

Dissocier les deux serait donc une erreur fondamentale.

3.2 L'IDENTITÉ COLLECTIVE, LE MILIEU DE VIE SAIN ET LE PATRIMOINE BÂTI

Dans le rapport Courchesne-Corbo (2016), soumis au Ministère de la Culture et des Communications sous le titre de *Le patrimoine culturel québécois : un héritage collectif à inscrire dans la modernité*, démontre deux réalités observables en sociologie et en psychologie :

- A) Dans un monde complexe où ils sont bombardés d'informations et où ils sont constamment touchés par des réalités culturelles de partout sur la planète, les jeunes ont besoin de repères culturels afin de se sentir associés, liés, à leur environnement et à leur culture. Le patrimoine bâti est l'un de ces repères.
- B) Un patrimoine bâti bien conservé et intégré emmène un sentiment d'appartenance et de fierté aux citoyens d'une ville, village ou communauté.

Considérant que ce sont bien souvent les gens qui ont un fort sentiment d'appartenance et de fierté qui participent à la vie publique et au processus de participation citoyenne dans les collectivités, nous pouvons affirmer que Michelle Courchesne et Claude Corbo ont donc, il y a près de 10 ans déjà, établi un lien puissant entre patrimoine bâti et participation citoyenne. Lien qui semble avoir été ignoré pendant toute une décennie.

Ce lien est rendu encore plus puissant par le courant de la neuroesthétique, cette science qui vise à établir des liens entre le bien-être et le développement psychologique et l'esthétisme (mode, art, architecture, paysages, etc.). En effet, Eirini Gallou, Phd., professeure à *l'Institute for Sustainable Heritage* de l'Université Centrale de Londres et spécialiste ayant contribué à plusieurs recherches au sein de l'UNESCO a confirmé à travers ses recherches qu'un patrimoine bâti bien conservé, de par son originalité et ses détails, a un effet positif sur la santé psychophysiologique; donc autant mentale que physique.

Ainsi, la conservation du patrimoine bâti est une composante essentielle d'un milieu de vie sain et participe au bien-être des citoyens en plus de les encourager à participer dans leurs collectivités.

3.3 DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PATRIMOINE BÂTI

Une autre difficulté liée aux orientations générales que les gouvernements démocratiques occidentaux adoptent est le fait de réutiliser certaines expressions à outrance; et ce dans des orientations courtes qui en retirent souvent contexte et sens.

Une de ces expressions qui en fut la victime et qui est maintenant bien galvaudée est celle de *développement durable*.

En fait, demandez aux gens que vous rencontrez dans la rue ce que cela signifie et la plupart vous répondrons que le développement durable est lié à l'utilisation responsable des ressources naturelles afin d'assurer notre avenir. Ce terme, toujours associé aux discussions sur les changements climatiques, a fini par être associé à la protection environnementale. Il est pourtant bien plus large.

Le dictionnaire Larousse nous indique plutôt que le développement durable est un « mode de développement qui assure la satisfaction des besoins essentiels des générations actuelles [...] tout en sauvegardant la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins ». Or, ces besoins touchent tous les secteurs de la société, pas seulement l'exploitation des ressources naturelles, et cela inclut les besoins socioculturels.

Paul Lanoie, Commissaire au Développement Durable qui a joué un rôle dans l'information contenue dans le fameux Rapport de la Vérificatrice Générale du Québec de 2020, écrit dans le magazine *Continuité* (Été 2020, no. 165) : « Étant donné que le développement durable s'appuie sur une vision qui tient compte des générations à venir, la sauvegarde du patrimoine culturel constitue incontestablement un enjeu de développement durable. Comme le souligne le Groupe-conseil sur la Politique du patrimoine culturel du Québec, nous nous intéressons au patrimoine parce que nous voulons comprendre nos origines, mais aussi parce que nous souhaitons perdurer. De cela découle l'importance que tous attachent à l'héritage qu'ils transmettent aux générations futures. Par ailleurs, les efforts et les ressources à consacrer au patrimoine immobilier, de même que leur gestion rigoureuse, seront d'autant plus importants que le nombre de biens à protéger croît sans cesse avec les années. Le développement durable prend également en compte le caractère indissociable des dimensions sociale, économique et environnementale des activités de développement. Chacune de ces dimensions plaide en faveur d'une sauvegarde et d'une valorisation du patrimoine immobilier meilleures. »

Ajoutons à cela les mots d'Alexis Grondin-Landry, détenteur d'une maîtrise en environnement impliqué dans la démarche de participation citoyenne à Sherbrooke : « Le développement durable et la participation citoyenne sont deux termes très en vogue actuellement. Ils sont utilisés de bien des manières et même

parfois de façon détournée. Néanmoins, il est de plus en plus fréquent de voir la participation citoyenne et le développement durable être associés. Cela provient du fait que pour les tenants de cette fusion, pour qu'il y ait développement durable il doit y avoir une forme de participation citoyenne. Ce lien théorique entre les deux concepts est vrai pour ses adhérents puisque ce sont les citoyens impliqués dans le développement qui doivent guider en partie l'élaboration de la politique de développement durable. Les politiques d'urbanismes sont parmi les politiques les plus importantes pour créer un développement durable puisqu'elle combine à la fois le transport et l'aménagement du territoire selon une perspective économique, sociale et environnementale. De plus, ce sont les politiques d'urbanisme qui gèrent les milieux naturels. Pour Gauthier et Gagnon (2013) afin qu'une politique d'urbanisme durable émerge il doit y avoir une forme spécifique de participation citoyenne soit une participation citoyenne significative. »

Ainsi, considérant que:

- i) Le développement durable est une priorité collective
- ii) Le patrimoine bâti fait partie du développement durable
- iii) Il n'y a pas de véritable développement durable sans participation citoyenne
- iv) La L.A.U. est une des plus importantes pour le développement durable

Nous avançons que :

Il ne peut y avoir de démarche de refonte du système de consultation publique et référendaire dans la L.A.U. sans que la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ne soit intégrées à cette refonte ou à ces changements; sinon les objectifs de développement durable seront d'office ratés.

3.4 LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Maintenant que la question du développement durable dans son sens large a été discutée, nous pouvons nous concentrer sur le lien entre environnement et patrimoine bâti.

Carl Elefante, architecte émérite chez Quinn Evans ayant représenté l'organisme Architecture 2030 à la Conférence de Glasgow sur les changements climatiques (COP26) a été rendu célèbre à travers la planète grâce à une simple phrase que les architectes et les spécialistes du patrimoine bâti connaissent tous aujourd'hui : « Le bâtiment le plus vert...est celui qui est déjà bâti. »

Il ne s'agit pas que d'une parole de sagesse générale, mais d'une réalité basée sur des faits. Lorsque Innovation, Science et Développement Économique Canada (ISED) et le Conseil National de la Recherche du Canada (CNR) ont annoncé une

subvention visant à appuyer la recherche et le développement de matériaux de construction à faible teneur en carbone (été 2023), ils ont précisé : « L'une de ces industries (les plus émettrices du Canada) est le secteur canadien du bâtiment et de la construction, qui représente environ 30 % des émissions totales lorsqu'on tient compte du carbone incorporé (les émissions de GES attribuées aux matériaux tout au long de leur cycle de vie) ainsi que du carbone opérationnel (les émissions produites pendant la durée de vie de l'actif construit). »

Or, demandez aux centaines de membres de l'APMAQ, au Conseil des Métiers d'Art du Québec, au Centre de Conservation du Québec et aux artisans qui travaillent sur des chantiers spécialisés et on vous répondra que même si un bâtiment patrimonial nécessite des rénovations minutieuses et parfois dispendieuses, elles coûteront moins cher à votre portefeuille et à l'environnement sur le long terme.

Dans *The Greenest Building : Quantifying the Environmental Value of Building Reuse*, le United States National Trust for Historic Preservation nous souligne même qu'une construction neuve peut avoir un impact jusqu'à 46% plus grand sur l'environnement que la simple remise en état d'un bâtiment ancien.

Dans son rapport recherche de 2020 intitulé *Faire de la réutilisation la nouvelle norme : accélérer la réutilisation et la rénovation de l'environnement bâti au Canada*, la Fiducie Nationale du Canada met de l'avant que la sauvegarde, la réhabilitation et la requalification du patrimoine bâti font partie intégrante de la stratégie canadienne d'action contre les changements climatiques et d'atteinte des cibles de réduction des GES. On y indique aussi : « Le processus de consultation publique est également perçu comme un problème. Dans le pire des cas, la consultation publique peut rendre les défenseurs du projet et les membres du public mécontents du processus et insatisfaits des résultats. Dans le meilleur des cas, elle peut fournir un dialogue constructif qui permet aux parties de mieux comprendre les possibilités et les contraintes, et créer une tribune pour explorer et exprimer les valeurs patrimoniales d'un immeuble pour la communauté. Au début du processus, les promoteurs invitent souvent des membres de la communauté pour partager la vision du projet avec eux sans formalités. Il est important d'établir un professionnalisme lors des réunions avec des experts-conseils en patrimoine pour favoriser la confiance entre les groupes. Les parties prenantes affirment qu'une éducation plus poussée sur l'évaluation des projets du patrimoine pour les organismes et organisations d'évaluation du patrimoine aiderait à établir des consensus. »

Ainsi, nous pouvons déduire que :

- i) La protection de l'environnement en Amérique du Nord dépend en bonne partie du patrimoine bâti
- ii) La conservation du patrimoine bâti nécessite une plus grande consultation du public, des experts et des organismes œuvrant dans le domaine de la part des instances gouvernementales
- iii) Le patrimoine bâti nécessite son propre processus précis et répondant à ses réalités spécifiques en matière de consultation et de participation citoyenne

3.5 LA PÉNURIE DE LOGEMENT ET LE PATRIMOINE BÂTI

En 2017, Statistique Canada présentait des chiffres alarmants. Entre 2015 et 2050 le Québec devrait se munir de 700 000 nouveaux logements en raison de sa croissance démographique. Cela représentait 20% plus de logements que tout ce qui existait déjà sur le territoire.

Le contexte économique inflationniste qui devait suivre allait rendre la situation encore bien pire en creusant le fossé entre le prix des loyers et le revenu des locataires. Au lendemain de la période normale de déménagement de juillet 2024, Le Devoir et La Presse rapportaient qu'il y avait près de 1 700 ménages sans logement. Au moment d'écrire ces lignes, le gouvernement reconnaît encore une grave crise de l'itinérance au Québec.

Il s'agit, bien entendu, de situations qui interpellent directement le monde de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et l'Ordre des Urbanistes du Québec l'a bien reconnu pendant son dernier congrès annuel, cela d'autant plus que les orientations les plus récentes sont faites dans le sens de la densification urbaine. Il est évident que la L.A.U. doit s'y adapter.

Il s'agit aussi de sujets qui interpellent beaucoup le citoyen québécois moyen, même celui qui n'est pas en situation d'itinérance, puisque cela représente un problème de justice sociale et crée de l'inquiétude, de l'anxiété et un besoin de redéfinir les principes de cohabitation dans les centres-villes.

Pourtant, on semble s'entêter, et cela à différents niveaux de la société, à ne voir de solution viable qu'en passant par la construction rapide et sauvage de grands immeubles; nous entendons par là un processus qui n'a souvent que faire de l'opinion citoyenne car l'urgence prédomine. Bien souvent la construction de ces monstres de béton et d'acier accélère la destruction des paysages et des ensembles bâtis avec de graves conséquences environnementales et même, nous nous référons à notre section 3.2 du présent document, de graves conséquences sur la santé mentale et physique des citoyens.

Il y a cependant une solution complémentaire moins dommageable : la reconversion et la requalification du patrimoine bâti. Le plus récent numéro du magazine *Continuité*, intitulé *Patrimoine habité : Réinventer le logement*, nous indique que le patrimoine bâti ne doit pas être vu comme un ennemi du logement. Au contraire, il existe nombre de façons d'en faire

un allié permettant la création de logements sans la destruction de l'environnement et de la qualité de vie des habitants.

Une récente intervention de Jean-Pascal Beaudoin et de Violette Valambois chez Action Patrimoine a d'ailleurs souligné que, malgré les préjugés existants à ce sujet, il est tout à fait réalisable de transformer des bâtiments patrimoniaux en logements communautaires. Les églises et les anciennes usines, le Conseil du Patrimoine Religieux et l'Association Québécoise du Patrimoine Industriel vous le diront, se prêtent à merveille à ce type d'actions et bien des projets ont été réalisés ou sont en cours; mais les maisons ne sont pas en reste.

En effet, certaines maisons d'époque sont d'une taille impressionnante et peuvent accueillir plusieurs logements. De plus, avec le vieillissement de la population, nombreux sont les propriétaires qui, devenus veufs ou sans enfants à charge, trouvent leur maison trop grande et sont ouverts à y accueillir des chambreurs ou à y instaurer un logement à part entière; pourvu que les réglementations le permettent. Il s'agit en effet d'une grande problématique, l'appareil bureaucratique municipal et les réglementations de la Commission de la Construction du Québec étant souvent trop rigides pour permettre les occupations transitoires et les requalifications de bâtiments patrimoniaux et ce même dans les cas où un grand nombre de ces bâtiments est la propriété d'une instance gouvernementale provinciale ou municipale. Soulignons ici que l'opinion publique, dans les cas spécifiques d'occupation transitoire et de requalification, est rarement pris en compte au Québec.

Voilà comment nous revenons à la question de la consultation publique dans les municipalités du Québec.

Considérant que les avantages de la réutilisation du patrimoine bâti pour combattre la pénurie de logements ne sont pas connus du public;

Considérant que les organismes spécialisés en sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti ne possèdent pas les ressources pour prendre en main cette diffusion de l'information dans toutes les municipalités du Québec;

Considérant que les promoteurs et autres acteurs de l'industrie de la construction, dont parfois des membres et représentants de l'appareil municipal, ont un biais clair en défaveur du patrimoine bâti, mais les moyens de diffuser des informations favorables aux projets de constructions neuves et de mettre aisément la main sur des biens patrimoniaux;

Considérant que les municipalités, autant dans une optique de rapidité que dans une optique de contrôle bureaucratique, ne donnent qu'une infirme partie de l'information disponible aux citoyens quand arrive le moment d'une audition ou d'une consultation

publique, que ce soit au sujet de constructions neuves, de démolition du patrimoine bâti ou de la démolition du patrimoine bâti pour faire place à des constructions neuves;

Considérant que le fait de composer les Comités de Démolition exclusivement de conseillers municipaux retire une occasion de faire valoir l'opinion citoyenne concernant ces projets. En outre, le terme de Comité de Démolition est lui-même péjoratif;

Considérant que le processus de démolition des bâtiments patrimoniaux ne varie que très légèrement du processus conventionnel;

L'APMAQ est d'avis que le processus actuel de décision et d'action en matière d'augmentation du nombre de logements sur le territoire québécois ne prend pas en compte l'opinion des citoyens et, jusqu'à un certain point, de façon officieuse, ignore et cache aux citoyens des informations capitales sur les options attrayantes et avantageuses qui émanent de la conservation et de la requalification du patrimoine bâti.

4. CONCLUSION

Notre analyse qui, rappelons-le, prend en compte les orientations et plans d'action du gouvernement et les confronte à la réalité citoyenne par des études approfondies et reconnues, peut donc se résumer ainsi.

Considérant que la sauvegarde du patrimoine bâti par et pour les citoyens est liée à la réalisation des autres objectifs du gouvernement;

Considérant que le patrimoine bâti est un facteur de développement et de multiplication de l'intérêt des citoyens envers la participation publique dans leurs collectivités;

Considérant que ce même patrimoine contribue au sentiment d'appartenance de la collectivité, au rappel de sa culture, à la création d'un milieu de vie sain et au maintien de la santé physique et psychologique des citoyens;

Considérant que la sauvegarde du patrimoine bâti est un facteur de développement durable, mais aussi une méthode écologique avec moins d'impacts négatifs sur l'environnement que la construction de nouveaux édifices;

Considérant que les bâtiments anciens ne sont pas un frein à la création de logements, mais plutôt une méthode de création de logements qui est ignorée et inexploitée.

Nous, Amis et Propriétaires de Maisons Anciennes du Québec, demandons à ce que le chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire prenne en compte l'interrelation entre patrimoine bâti et consultation publique afin que les futurs changements à être apportés à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme reflètent cette interrelation et les besoins qui en découlent.

Pour ce faire, l'APMAQ recommande les mesures présentées au prochain point de ce mémoire.

5. RECOMMANDATIONS

5.1 MESURES CONCERNANT L'ÉDUCATION ET LA PARTICIPATION CITOYENNE

❖ Mesure 1

Le MAMH, en collaboration avec l'Ordre des Urbanistes du Québec, la Fédération Québécoise des Municipalités, l'Union des Municipalités du Québec et des organismes spécialisés en patrimoine bâti (Ex. : Action Patrimoine, APMAQ, Héritage Montréal, etc.), mettra sur pied une formation spécifique au patrimoine bâti et s'assurera que tous les élus municipaux du Québec reçoivent la même formation.

❖ Mesure 2

Exiger des municipalités qu'elles possèdent un plan visant à mieux éduquer sa population au sujet des affectations (incluant PPCMOI), des zonages, des aires de protection patrimoniale, des plans de revitalisation et des Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) et des Plans Particuliers d'Urbanisme (PPU). Cela peut s'appliquer à l'article 80.1 de la L.A.U. en remplaçant le terme « peut » par le terme « doit ».

❖ Mesure 3

Inclure davantage les citoyens dans l'étude et la mise en place des Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA).

❖ Mesure 4

Apporter soutien technique et financier aux municipalités dans la mise en place de ces programmes d'éducation citoyenne.

❖ Mesure 5

Rendre obligatoire pour les MRC l'embauche d'un Agent de Développement en Patrimoine Immobilier (ADPI) et en pérenniser le financement.

❖ Mesure 6

Élargir le rôle des Agents de Développement en Patrimoine Immobilier (ADPI) afin qu'il s'agisse aussi d'agents de liaison qui informeront et accompagneront les citoyens dans la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti.

❖ Mesure 7

Exiger que les inventaires du patrimoine bâti de chaque MRC soient rendus publics et facilement accessibles aux citoyens, de même qu'ils soient révisés et améliorés périodiquement.

5.2 MESURES CONCERNANT LA PARTICIPATION CITOYENNE EN MATIÈRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

- ❖ **Mesure 8**
Modifier l'article 148.0.1 pour que la définition d'un immeuble patrimonial comprenne aussi un immeuble dont l'impact dans la communauté, l'importance dans la mémoire collective et la nécessité de la sauvegarde pour les générations à venir ont mené à l'obtention d'un nombre assez élevé de signatures.

- ❖ **Mesure 9**
Modifier l'article 148.0.4 de la L.A.U. afin que, dans les cas mettant en cause une demande de démolition d'un immeuble bâti en 1940 ou avant, soit exigé l'utilisation d'un Comité de Sauvegarde (CDS) composé des trois (3) élus siégeant au Comité de Démolition (CDD), d'un (1) représentant d'un organisme régional œuvrant en protection du patrimoine ou de l'histoire et d'un (1) citoyen.

- ❖ **Mesure 10**
Modifier l'article 148.0.5 de la L.A.U. afin d'élargir l'affichage obligatoire des demandes d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial à davantage d'endroits et ainsi permettre à plus de citoyens d'en prendre compte (Ex. : Bibliothèque municipale, site internet de la municipalité, hôtel de ville, sociétés d'histoire et de généalogie, centres d'archives, etc.).

- ❖ **Mesure 11**
Modifier l'article 148.0.7 afin que la période permettant à une personne de s'opposer à une démolition soit de trente (30) jours dans le cas d'immeubles patrimoniaux plutôt que 10 jours comme il est présentement le cas.

- ❖ **Mesure 12**
Permettre aux municipalités d'exproprier un propriétaire de bâtiment patrimonial si la municipalité a reçu un certain nombre de signatures de citoyens qui expriment leur sentiment d'urgence quant à l'avenir dudit bâtiment.

5.3 MESURES CONCERNANT LA PARTICIPATION DES CITOYENS À DES PROJETS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

- ❖ **Mesure 13**
Mettre en place une instance qui collaborerait avec les MRC et les municipalités, à l'image des Corporations de Développement Communautaire (CDC) ou des Organismes de Développement Régional (ODR), dont la mission serait d'accompagner les citoyens dans leurs projets de sauvegarde, de patrimonialisation et de mise en valeur (rénovations, restauration, changement d'usage, occupation transitoire, requalification, transformation muséale, etc.). Les Agents de Développement en Patrimoine Immobilier (ADPI) mentionnés plus tôt pourraient être partie intégrante de ce nouveau système.

- ❖ **Mesure 14**
Intervenir auprès de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) pour trouver une façon d'alléger le Code du Bâtiment du Québec (CBQ) afin de permettre plus aisément la réalisation des projets d'occupation transitoire et de requalification tout en conservant la sécurité de tous.

- ❖ **Mesure 15**
Demander aux Comités de Démolition (CDD) d'étudier et de présenter, en même temps qu'ils étudient et présentent les demandes d'autorisation de démolition de bâtiments patrimoniaux, tout projet d'occupation transitoire ou de requalification qui leur aurait été soumis préalablement à la séance.

- ❖ **Mesure 16**
Modifier l'article 148.0.22 de la L.A.U. pour que, dans le cas où un contrevenant aurait démoli un bâtiment patrimonial sans autorisation, un comité de citoyens soit formé afin de définir les orientations et étapes à suivre afin de conserver la mémoire du bâtiment (Ex. : Permettre l'exposition permanente d'éléments anciens dans le nouvel immeuble, utiliser des débris afin de créer un sentier d'interprétation, apposer un panneau d'interprétation devant ou sur le nouvel immeuble, etc.).

- ❖ **Mesure 17**
Donner aux municipalités un droit de préemption en ce qui a trait à l'achat de bâtiments patrimoniaux pour lesquels il y a un grand intérêt citoyen et/ou des projets de sauvegarde et de mise en valeur.

5.4 MESURES CONCERNANT LE FINANCEMENT DE LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BÂTI ET LA CRÉATION D'UNE IMPLICATION CITOYENNE FACE À CELLE-CI

- ❖ **Mesure 18**
Modifier l'article 145.41.7 de la L.A.U. afin que le fait de ne pas avoir voulu rencontrer des organismes ou des groupes de citoyens voulant parler de la patrimonialisation, de la sauvegarde ou de la mise en valeur du bâtiment visé soit considéré comme un facteur aggravant dans la détermination d'une peine pour une infraction à la réglementation.

- ❖ **Mesure 19**
Modifier l'article 145.41.7 de la L.A.U. afin que le fait de ne pas avoir procédé à la récupération, après démolition, des éléments et matériaux pouvant toujours servir soit considéré comme un facteur aggravant dans la détermination d'une peine pour une infraction à la réglementation.

- ❖ **Mesure 20**
Mettre en place une redevance nationale pour tout projet commercial ou industriel qui nécessite la démolition d'un immeuble patrimonial et utiliser cette redevance nationale afin de financer des projets de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, des programmes d'appui aux rénovations de bâtiments anciens et la création de coopératives citoyennes œuvrant en assurabilité de maisons anciennes.

- ❖ **Mesure 21**
Intervenir auprès de Loto-Québec afin d'encourager la création, à l'instar de ce qui se fait en France avec beaucoup de succès, d'une Loterie du patrimoine dont les profits serviraient à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

6. RÉFÉRENCES

ACTION PATRIMOINE (2020). « Mémoire présenté par Action patrimoine dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi no 69, Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives », 22 p.

ALLIANCE ARIANE (2015). « L'alliance ARIANE – Pour une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme », Alliance ARIANE, Montréal, Alliance ARIANE. [<http://www.ariane.quebec/2015/09/29/lallianceariane-politique-nationale-de-lamenagement-territoire-de-lurbanisme/>] (consulté le 27 mars 2025).

BERTHOLD, Étienne (2018). « L'aménagement durable du territoire et la participation citoyenne : une relation à penser » dans Cahiers de Géographie du Québec (vol. 62, no. 175) p. 59-79.

BRETON-DEMEULE, Charles (2021). « La démolition par abandon en droit municipal Québécois », article présenté à l'Université McGill, 27 p.

BRETON-DEMEULE, Charles (2021). « La protection des immeubles patrimoniaux inventoriés : vers de nouvelles responsabilités pour les municipalités québécoises » dans Rabaska : Revue d'ethnologie de l'Amérique Française (vol. 19, p.-11-27).

BRETON-DEMEULE, Charles (2020). « La vétusté immobilière en droit municipal », Éditions Yvon Blais, Montréal, 215 p.

BRETON, Chloé et GENEST, Renée (2024). « Le fléau des démolitions » dans Continuité (no 182, automne 2024, p.48-50).

BURGESS, Stephen F. (2011). « The United Nations under Boutros Boutros-Ghali (1992-1997) ». Scarecrow Press, Lanham, 278 p.

CFPTLHC (2016). « Accroître la résilience : lignes directrices pratiques pour la réhabilitation durable de bâtiments au Canada ». Ministres fédéral, provinciaux, territoriaux de la Culture et du Patrimoine au Canada, Gatineau, 162 p.

COCHRAN, R., DUNN, L et FREY, P. « The Greenest Building: Quantifying the environmental value of building reuse », rapport par le Preservation Green Lab, National Trust for Historic Preservation, Washington, 94 p.

CORBO, Claude (2008). « Passion et désenchantement du ministre Lapalme ». Les cahiers du Septentrion, Montréal, 144 p.

COURCHESNE, Michelle et CORBO, Claude (2016). « Le patrimoine culturel québécois : un héritage collectif à inscrire dans la modernité », rapport présenté au Ministère de la Culture et des Communications, 68 p.

DÉOM, Claudine. (2024). « Synthèse des principaux enjeux, risques et pistes de solution pour adapter la conservation du patrimoine culturel bâti québécois aux impacts des changements climatiques ». Rapport présenté à Ouranos et à la Direction générale du patrimoine du Ministère de la Culture et des Communications, Montréal. 62 p.

ELEFANTE, Carl (2012). « The Greenest Building is...One that is Already Built » dans le Forum Journal (vol. 27, no 1, Automne 2012, p62-72), National Trust for Historic Preservation, Washington, 72 p.

FIDUCIE NATIONALE DU CANADA (2020). « Faire de la réutilisation la nouvelle norme : accélérer la réutilisation et la rénovation de l'environnement bâti au Canada », rapport de recherche, Ottawa, 75 p.

GAGNON, Lynda et GAUTHIER, Mario (2018). « De la planification collaborative à la mise en œuvre du schéma d'aménagement et de développement de Gatineau : avancées et reculs d'un processus prometteur » dans Cahiers de géographie du Québec (vol. 62, no 175, p.105-125).

GAGNON, Lynda et GAUTHIER, Mario (2015). « La participation publique comme vecteur de renouvellement des pratiques planificatrices : l'exemple du SAD de la Ville de Gatineau » dans Organisations et territoires (vol. 24, no 2, p.27-38).

GALLOU, Eirini (2022). « Heritage and pathways to wellbeing: from personal to social benefits, between experience identity and capability shaping » dans Wellbeing, Space and Society (vol. 3, 2022).

GALLOU, Eirini et FOUSEKI, Kalliopi (2022). « Managing participatory heritage for enhancing social well-being » dans Routledge Handbook of Sustainable Heritage (p.87-103), Routledge, Londres, 582 p.

GRONDIN-LANDRY, Alexis (2016). « La participation citoyenne dans l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Sherbrooke », mémoire présenté dans le cadre de la maîtrise en environnement, Université de Sherbrooke, 105 p.

HARTOG, François (2003). « Régimes d'historicité : présentisme et expériences du temps », Éditions Le Seuil, Paris, 257 p.

HARVEY, Fernand (2022). « Histoire des politiques culturelles au Québec, 1855 à 1976 ». Éditions du Septentrion, Montréal, 444 p.

ISDE (2023). « Matériaux de construction à faibles émissions de carbone ». Gouvernement du Canada. [<https://ised-isde.canada.ca/site/solutions-innovatrices-canada/fr/materiaux-construction-faibles-emissions-carbone>] (consulté le 27 mars 2025).

LANOIE, Paul (2020). « Patrimoine et développement durable » dans Granges anciennes : L'art de tenir debout, magazine Continuité (Été 2020, no 165), Éditions Continuité,

Québec. [<https://www.magazinecontinuite.com/patrimoine-et-developpement-durable/>] (consulté le 27 mars 2025).

POULOT, Dominique (2006). « Une histoire du patrimoine en Occident : 18^e-19^e siècle », Presses Universitaires de France, Paris, 200 p.

QUÉBEC. Gouvernement du Québec (2023). « Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité ». Québec, 11 p.

QUÉBEC. Ministère de la Culture et des Communications (2023). « Loi sur le patrimoine culturel », P-9.002.

QUÉBEC. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2023). « Loi sur l'aménagement et l'urbanisme », a-19.1.

SAINT-ARNAUD, Pierre. « 1667 ménages toujours sans logement au Québec », Le Devoir, 4 juillet 2024. [<https://www.ledevoir.com/societe/815954/1667-menages-toujours-logement-quebec>] (consulté le 27 mars 2025).

SAINT-ARNAUD, Pierre. « La situation continue d'empirer dans plusieurs régions du Québec », La Presse, 19 juillet 2024. [<https://www.lapresse.ca/actualites/2024-07-19/menages-sans-logis-ou-a-risque-de-le-devenir/la-situation-continue-d-empirer-dans-plusieurs-regions-du-quebec.php>] (consulté le 27 mars 2025).

SAINT-PIERRE, Diane (2003). « La politique culturelle du Québec de 1992 : continuité ou changement? Les acteurs, les coalitions et les enjeux ». Presses de l'Université Laval, Québec, 344 p.

STATISTIQUE CANADA (2017). « Recensement en bref : Les logements au Canada », Recensement de 2016. [<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016005/98-200-x2016005-fra.cfm>] (consulté le 27 mars 2025).

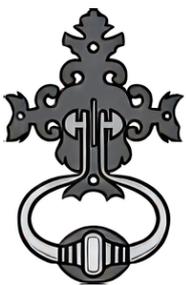
Vivre en Ville (2021). « Désormais », mémoire présenté à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de la consultation sur la stratégie nationale d'urbanisme et d'aménagement des territoires, Gatineau, 49 p.



2050 rue Atateken, Montréal
Québec, H2L 3P5

Écomusée du Fier Monde

info@maisons-anciennes.qc.ca
T. 450-661-6000



APMAQ

Amis et propriétaires
de maisons anciennes du Québec