



FÉDÉRATION  
QUÉBÉCOISE DES  
MUNICIPALITÉS

OUTIL

3

# LA MUNICIPALITÉ LOCALE : SES OBLIGATIONS, POUVOIRS ET OUTILS



**Patrimoine  
immobilier**  
Nouvelles obligations  
et nouveaux pouvoirs

Avec la participation financière du

Québec

## NOTES

- Ce document décrit les grandes lignes des possibilités offertes aux municipalités locales, de même que leurs obligations, qui découlent des lois qui les régissent en matière de protection du patrimoine.
- Il est possible que d'autres mesures puissent être prises (et non identifiées ci-après) et qu'elles puissent toucher plus indirectement les enjeux relatifs aux immeubles patrimoniaux.
- Dans chaque cas :
  - Valider le texte de loi en vigueur;
  - Vérifier le contenu des documents de planification auquel les règlements doivent, dans certains cas, être conformes (exemple : schéma d'aménagement - MRC, etc.);
  - Lorsqu'une mesure est prise, s'assurer de respecter la procédure prévue à la Loi (liée à l'adoption et l'entrée en vigueur);
  - Ne pas hésiter à consulter des experts (experts en patrimoine, conseillers juridiques, etc.).

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. PLAN D'URBANISME (PU)</b> .....	<b>7</b>
- Document de planification (municipalité locale);	
- À la base de l'exercice de certains pouvoirs attribués aux municipalités locales (ex. : programme de revitalisation (voir art. 87 LAU), zonage incitatif (art. 145.35.1 LAU), etc.).	
1.1	Objet et effets ..... 7
1.2	Le PU et son contenu ..... 7
1.3	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) ..... 8
<b>2. MESURE DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE</b> .....	<b>9</b>
- Communément appelé « RCI »;	
- Permet de contrôler les usages du sol, constructions, opérations cadastrales ou morcellement de lots pendant le processus de modification ou de révision du plan d'urbanisme (jusqu'à l'entrée en vigueur des règlements de concordance);	
- Effet direct sur les citoyens (émission de permis).	
2.1	Objet et effets ..... 9
2.2	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) ..... 9
<b>3. CITATION DE BIENS PATRIMONIAUX</b> .....	<b>10</b>
- Dispositions particulières dans la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> ;	
- Obligation accrue pour le propriétaire : préservation de la valeur patrimoniale du bien, conditions pour la réalisation de différents travaux, etc.	
- Aussi possible pour une MRC.	
3.1	Objet ..... 10
3.2	Les effets de la « citation » ..... 10
3.3	Le règlement..... 10
3.4	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) ..... 11
<b>4. IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE</b> .....	<b>12</b>
- Prévues à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> ;	
- Aucun effet direct sur l'exécution de travaux ou autres, mais favorise la connaissance et la valorisation du patrimoine culturel et permet, notamment, l'inscription du bien au Registre du patrimoine culturel du Québec.	
4.1	Objet et effets ..... 12

4.2	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	12
<b>5.</b>	<b>RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLE .....</b>	<b>13</b>
	- Obligation d'adopter un règlement concernant minimalement les immeubles patrimoniaux <b>au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2023</b> ;	
	- Procédure particulière en cas de démolition d'un immeuble patrimonial (transmission de l'avis public au ministre de la Culture et des Communications, pouvoir de désaveu de la MRC si la démolition est autorisée, etc.).	
5.1	Objet et effets .....	13
5.2	Le règlement .....	14
5.3	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	14
<b>6.</b>	<b>RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>16</b>
	- Obligation d'adopter un règlement concernant minimalement les immeubles patrimoniaux <b>au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2026</b> ;	
	- Mesures particulières prévues à la Loi en cas de contravention à un tel règlement (incluant le pouvoir d'acquiescer et de revendre un immeuble).	
6.1	Objet et effets .....	16
6.2	Le règlement .....	16
6.3	Pouvoir de la municipalité en cas de non-respect du règlement .....	16
6.4	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	17
<b>7.</b>	<b>RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) .....</b>	<b>18</b>
	- Aucune obligation d'adopter un tel règlement (sauf si prévu au schéma d'aménagement - MRC);	
	- Le conseil analyse les demandes « au cas par cas », selon les objectifs et critères prévus au règlement;	
	- Permet un contrôle sur la « qualité des projets »;	
	- Peut viser toutes les catégories de travaux (selon ce que prévoit le règlement) : agrandissement, réfection, changement d'une des composantes d'une construction, etc.	

7.1	Objet et effets .....	18
7.2	Le règlement.....	18
7.3	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	18
<b>8.</b>	<b>LE ZONAGE INCITATIF .....</b>	<b>19</b>
	- Aucune obligation d'adopter un tel règlement (à moins de dispositions à l'effet contraire prévues au schéma d'aménagement de la MRC);	
	- Permet l'application d'une norme en remplacement d'une autre (à l'exclusion d'une norme relative aux usages), dans la mesure où il y a une entente entre la municipalité et le demandeur pour la réalisation de certaines prestations (selon l'une ou l'autre des quatre catégories identifiées à la Loi).	
8.1	Objet et effets .....	19
8.2	Le règlement .....	19
8.3	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	20
<b>9.</b>	<b>POUVOIR D'ORDONNANCE .....</b>	<b>21</b>
	- Par le conseil de la municipalité locale;	
	- Lorsqu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale;	
	- Aussi possible pour une MRC.	
9.1	Objet et effets .....	21
9.2	Procédure et mesures particulières .....	21
9.3	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	21
<b>10.</b>	<b>ACQUISITION OU LOCATION D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ .....</b>	<b>22</b>
	- Possibilité d'acquérir, et éventuellement de revendre, un immeuble classé, cité ou nécessaire pour la mise en valeur d'un immeuble patrimonial;	
	- Modalités particulières pour la fixation du coût de location (peut être inférieur à la juste valeur marchande);	
	- Aussi possible pour une MRC.	
10.1	Objet et effets .....	22
10.2	Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer) .....	22

<b>11. CERTAINS POUVOIRS D'AIDE (OU MESURES DE SOUTIEN)</b> .....	<b>23</b>
- Peut être un bon « levier » pour assurer la mise en valeur du patrimoine immobilier;	
- Certains de ces pouvoirs peuvent aussi être exercés par une MRC ( <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> ).	
11.1 <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> .....	23
11.2 Programme de revitalisation - LAU .....	23
11.3 Subvention - démolition .....	23
<b>ANNEXE A</b> .....	<b>24</b>

# 1. PLAN D'URBANISME (PU)

## 1.1 Objet et effets

- Document de planification.
- N'a aucune incidence directe sur les citoyens, contrairement à la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.).

L'inspecteur en bâtiment ne vérifie pas la conformité d'un projet au PU.

- La municipalité doit adopter des règlements de concordance à ses règlements d'urbanisme dans le cas de modification ou de révision de son PU.

## 1.2 Le PU et son contenu

- La LAU identifie un contenu obligatoire et facultatif (art. 83 à 85 LAU).
- Par exemple, la LAU **oblige la municipalité locale** à identifier, dans son PU :

« **83.** Le plan d'urbanisme planifie l'aménagement et le développement durables du territoire de la municipalité en harmonie avec le schéma. Il en définit des orientations et contient des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

Il doit notamment :

(...)

9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un **intérêt d'ordre historique**, culturel, esthétique ou écologique **et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;**

(...). »

- La municipalité peut, par règlement, adopter « un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif » (art. 87 LAU ).

Le conseil pourrait identifier certains immeubles présentant un intérêt patrimonial qui pourrait faire l'objet d'une aide dans le cadre de ce programme (malgré la *Loi sur l'interdiction de subvention municipales*<sup>1</sup>) (ci-après appelée « *LISM* »).

<sup>1</sup> RLRQ, c. I-15.

### 1.3 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Valider le contenu du schéma de la MRC (le PU doit être conforme au schéma).
- Les discussions sur le PU peuvent être un bon moment pour discuter de la planification du territoire, ce qui inclut la revitalisation de certains secteurs, la protection de certains sites ou bâtiments, etc.
- La mise en place d'un programme de revitalisation (subvention) (voir également ce qui est indiqué à la section 11) peut être un bon moyen pour mettre en œuvre des objectifs de protection et de mise en valeur.



## 2. MESURE DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE

### 2.1 Objet et effets

- Vise à contrôler l'utilisation du sol, les constructions, les opérations cadastrales et le morcellement de lots pendant le processus de modification ou de révision du PU.
- Une telle mesure permet de ne pas « compromettre » les nouvelles orientations en cours d'élaboration (ou de réflexion).
- Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023<sup>2</sup>, il est possible d'adopter des mesures de contrôle intérimaire (résolution et règlement) sans avoir adopté un projet de règlement (de modification ou de révision). Pour ce faire, la municipalité locale doit adopter une résolution d'intention de déposer prochainement un projet de règlement modifiant ou révisant le PU (art. 111 et ss. LAU).
- Aucun permis ne peut être délivré à l'égard d'une activité qui est interdite par le RCI ou autorisée par ce dernier moyennant la délivrance d'un permis ou d'un certificat sauf, dans ce second cas, si elle a été ainsi autorisée



Double conformité (règlement local et RCI)

(Art. 112.5 LAU)

- La mesure de contrôle intérimaire cesse d'avoir effet :
  - S'il s'agit d'une résolution de contrôle intérimaire : délai fixé à la Loi;
  - Le règlement de contrôle intérimaire : s'il est abrogé;

**ou**

Le jour de l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, démolition, PIIA, etc.) qui devaient être modifiés pour tenir compte de la révision ou de la modification du PU (art. 112.6 et 112.7 LAU).

### 2.2 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Un moyen à considérer dans le contexte d'une modification ou d'une révision du PU pour empêcher certaines interventions (démolition ou l'exécution de certains travaux sur des immeubles qu'on veut protéger).
- Bien définir ce qu'on veut empêcher mais aussi ce qui ne sera pas visé par les restrictions (attention aux bâtiments accessoires (si telle n'est pas notre intention de les viser), aux travaux mineurs de réparation et d'entretien, etc.).

<sup>2</sup> Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (L.Q. 2023, c. 12) (P. L. 16).

# 3. CITATION DE BIENS PATRIMONIAUX

## 3.1 Objet

- Peut viser tout ou partie d'un bien patrimonial sur le territoire de la municipalité, dont « la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public » (art. 127 *LPC*).
- Possible pour des documents, objets ou ensembles patrimoniaux<sup>3</sup> seulement si la municipalité en est propriétaire (art. 127 *LPC*).
- Si vise un « site patrimonial », doit être compris « dans une partie du territoire identifiée à son plan d'urbanisme en application du paragraphe 9<sup>o</sup> du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 83 » de la LAU (art. 127, al. 2 *LPC*). Voir mesure particulière si la partie de territoire n'est pas identifiée au PU (art. 132 *LPC*).
- Une municipalité ne peut citer un bien patrimonial déjà cité par une MRC et vice-versa (art. 171.1 *LPC*).
- Peut viser un bien de propriété privée.

## 3.2 Les effets de la « citation »

- Obligation, pour tout propriétaire, d'assurer la préservation de la valeur patrimoniale du bien (art. 136 *LPC*).
- Permet d'imposer des conditions pour la réalisation de différents travaux sur le bien patrimonial cité (en plus de toute autre norme prévue à la réglementation d'urbanisme générale).
- Permet au conseil d'analyser « au cas par cas » plusieurs interventions sur un immeuble (restauration, réparation, modification, démolition, (...)) (voir notamment les art. 137 et 138 *LPC*).

## 3.3 Le règlement

### Contenu obligatoire

- La citation se fait **par règlement** de la municipalité (MRC ou **municipalité locale**).
- Le règlement de citation **doit comprendre** :
  - la désignation du bien visé;
  - un énoncé des motifs de la citation.

**Note** : si le règlement ne contient aucune mention relativement à l'intérieur d'un immeuble patrimonial cité, seul l'extérieur de l'immeuble est visé (art. 131 *LPC*).

<sup>3</sup> Voir les définitions de ces termes à l'article 2 *LPC*.

## **Contenu facultatif**

- Prescrire la transmission de certains renseignements ou documents pour tous « travaux » visant un bien ou un immeuble patrimonial (art. 147, al. 1, par. 1<sup>o</sup> *LPC*).
- Prescrire le paiement de frais afin d'obtenir l'autorisation d'effectuer des « travaux » visés à l'article 141 *LPC* (art. 147, al. 1, par. 2<sup>o</sup> *LPC*).

### **3.4 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)**

- Vérifier quels immeubles (ou sites) sur le territoire de la municipalité font déjà l'objet d'une telle protection.
- Quelques avantages :
  - Permet de contrôler tous les aspects liés à un immeuble (non seulement l'entretien et la démolition);
  - Peut avoir un effet positif pour la municipalité et les citoyens.  
Contribue à l'identité locale et renforce un sentiment d'appartenance;
  - Peut contribuer à l'augmentation de la valeur des propriétés environnantes.
- Le règlement vise d'abord à contrôler l'apparence extérieure mais le règlement de citation peut expressément prévoir qu'il vise aussi l'intérieur.
- Avant d'entreprendre le processus, bien désigner le bien et surtout, les motifs de la citation (devront être inclus dans le règlement).
- Comme la citation d'un bien complique le processus d'exécution de travaux pour le propriétaire : ne pas hésiter à se faire guider, notamment par des professionnels, pour bien cibler les motifs de la citation et éventuellement, guider l'exécution de travaux, etc.
- Une fois le bien cité et le cadre juridique établi, il peut être opportun de se doter de critères qui permettent une meilleure communication entre la municipalité et les propriétaires visés par le règlement.

## 4. IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

### 4.1 Objet et effets

- Possibilité pour la municipalité, de sa propre initiative ou sur proposition de toute personne intéressée, par règlement et après avoir reçu l'avis de son conseil du patrimoine, d'identifier des éléments :
  - Du patrimoine immatériel;
  - Un personnage historique décédé;
  - Un événement;
  - Un lieu historique.

(Art. 121 *LPC*)

### 4.2 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Bien que ne conférant pas de pouvoirs directs sur les travaux, modifications ou autres pouvant être réalisés sur l'immeuble, elle permet à la municipalité d'offrir une aide technique et de contribuer financièrement à la connaissance, à la protection, à la transmission et à la mise en valeur de cet élément du patrimoine culturel (art. 151 *LPC*).
- Permet également son inscription au Registre du patrimoine culturel du Québec.
- Favorise la connaissance du patrimoine culturel lié à la région.
- Sensibilise la population à l'importance de cet élément du patrimoine.
- Il s'agit essentiellement d'un geste de valorisation qui n'entraîne pas d'obligations légales.

# 5. RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLE

## 5.1 Objet et effets

### Obligations

- Obligation pour les municipalités locales de modifier (ou d'adopter) un règlement sur la démolition d'immeubles conforme à la LAU et ce, avant le 1<sup>er</sup> avril 2023<sup>4</sup>.
- Le règlement doit viser minimalement les immeubles patrimoniaux (tels que définis à la Loi), soit un immeuble :
  - Cité conformément à la *LPC*;
  - Situé dans un site patrimonial cité conformément à cette Loi;
  - Inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette Loi (MRC).

Le règlement peut identifier d'autres immeubles (ou parties de territoire ou des catégories d'immeubles) (art. 148.0.2 et 148.0.1 LAU et 137 du P. L. 69).

- Obligation d'appliquer une mesure transitoire jusqu'à ce que les conditions suivantes soient réunies :
  - Un règlement sur la démolition d'immeubles conforme à la LAU, tel que modifié par le P. L. 69, est en vigueur; **et**
  - La MRC a adopté son inventaire des immeubles construits avant 1940, qui présentent une valeur patrimoniale, à l'égard du territoire de la municipalité.

Tant que ces deux conditions ne sont pas rencontrées, la municipalité doit notifier, au ministre de la Culture et des Communications, toute demande de démolition visant un immeuble construit avant 1940 et ce, au moins 90 jours avant la délivrance du permis ou du certificat (art. 138 et 139 P. L. 69).

### Son utilité :

- Permet au conseil (ou au comité) :
  - d'évaluer, « au cas par cas », les projets de démolition (pas les rénovations !);
  - d'analyser, notamment, la valeur patrimoniale de l'immeuble, la détérioration du bâtiment, les coûts de restauration, etc.;
  - d'analyser un projet de réutilisation projetée du sol dégagé;
  - de fixer les conditions relatives à la démolition et au projet de réutilisation du sol.
- Possibilité pour une personne, tant que le conseil (ou le comité) n'a pas rendu sa décision, de demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir un immeuble patrimonial faisant l'objet d'une demande de démolition pour en conserver le caractère patrimonial (art. 148.0.8 LAU).
- Pouvoir de désaveu par la MRC (lorsque le conseil (ou le comité) autorise la démolition d'un immeuble patrimonial) (art. 148.0.20.1 LAU).

<sup>4</sup> Art. 137 du P. L. 69.

## 5.2 Le règlement

- La Loi prévoit un contenu obligatoire : art. 148.0.2 LAU (incluant des critères propres à l'évaluation d'une demande d'autorisation relativement à un immeuble patrimonial).
- Un contenu facultatif : art. 148.0.2.1 LAU.

## 5.3 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Revoir le règlement déjà adopté :
  - Bien comprendre et connaître son contenu;
  - Valider les documents qui doivent être déposés à l'appui d'une demande : est-ce trop lourd ou, à l'inverse, est-ce que le conseil (ou le comité) a tout en main pour prendre une décision éclairée, en fonction de chacun des critères prévus à la Loi et, le cas échéant, des critères additionnels qui seraient prévus au règlement ?
- Valider l'importance d'exiger un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.
- Vérifier si d'autres immeubles (ou parties de territoire) devraient également être visés.
- L'analyse d'une demande de démolition implique la prise en compte de critères subjectifs dont plusieurs sont imposés par la Loi et ce, à un cas donné.

### **Le conseil (ou le comité) doit donc :**

- Avoir en main tous les faits pertinents;
- Appliquer rigoureusement (et documenter) toutes les règles prévues à la Loi et analyser chacun des critères, sans parti pris pour le requérant ou un opposant;
- Prendre une décision qui repose sur des motifs raisonnables, c'est-à-dire que les élus seraient à l'aise d'expliquer ces motifs à un tiers indépendant, en tenant compte des faits et des critères prévus à la Loi (et au règlement).

Il est important de comprendre qu'il existera peut-être des arguments à l'encontre de cette décision (refus ou acceptation de la démolition) mais si elle est prise avec rigueur, cela ne signifie pas qu'elle est déraisonnable.

On ne doit pas rechercher une décision « parfaite » mais une décision « raisonnable » qui a été prise en tenant compte de tous les faits pertinents et qui est documentée.

- Si la demande vise un « immeuble patrimonial » :
  - Consulter le Conseil local du patrimoine (si la municipalité est dotée d'un tel conseil) (art. 148.0.10 LAU);
  - Transmettre une copie de l'avis public, sans délai, au ministre de la Culture et des Communications.
- L'autorisation de démolition (résolution) :
  - Être clair sur ce qui est autorisé et à quelles conditions;
  - Quelle est la séquence de réalisation du projet (ex. : demande et obtention d'un permis pour le projet de réutilisation, dépôt de garantie et par la suite démolition);
  - Comment garantir que les travaux seront réalisés selon les conditions fixées ?
  - Lorsque le conseil (ou le comité) autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et qu'il n'y a pas de révision de la décision au conseil, transmission d'un avis de la décision à la MRC (incluant tous les documents produits par le propriétaire au soutien de sa demande).  
La MRC a 90 jours pour « désavouer la décision du comité ou du conseil » (art. 148.0.20.1 LAU).

# 6. RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

## 6.1 Objet et effets

### Obligations

- Toute municipalité locale **doit, avant le 1<sup>er</sup> avril 2026<sup>5</sup>**, adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments conforme aux dispositions de la LAU (ou modifier l'existant pour qu'il y soit ainsi conforme).
- Le règlement doit viser minimalement les immeubles patrimoniaux (tels que définis par la Loi – mêmes immeubles que ceux visés par le Règlement sur la démolition d'immeubles).
- On veut ici s'assurer que les bâtiments soient maintenus en bon état pour éviter qu'ils ne déperissent.

## 6.2 Le règlement

- La Loi prévoit un contenu obligatoire et facultatif : art. 145.41 LAU.

## 6.3 Pouvoir de la municipalité en cas de non-respect du règlement

- Constats d'infractions (amendes) :
  - Amendes maximales fixées à la Loi (250 000 \$)
  - Mesure particulière en cas de récidive (même en cas de changement de propriétaire) (art. 145.41.6 LAU).
- Recours à la Cour supérieure :
  - En cas de défaut du propriétaire d'exécuter les travaux requis par la municipalité et identifiés dans un avis écrit qui lui a été transmis, la municipalité peut demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au règlement, aux frais du propriétaire (art. 145.41 LAU).
- Avis de détérioration :
  - La municipalité peut également requérir l'inscription, au Registre foncier, d'un avis de détérioration :
    - \* Un avis de régularisation doit être publié lorsque les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués;
    - \* Procédure particulière applicable à l'inscription de l'avis de détérioration ou de régularisation, ainsi qu'à sa notification (art. 145.41.1 à 145.41.5 LAU).

<sup>5</sup> Art. 137 du P. L. 69.



- La municipalité peut acquérir de gré à gré ou par expropriation ou revendre ou, dans certains cas, céder à titre gratuit, un immeuble sur lequel les travaux requis n'ont pas été effectués dans les 60 jours de l'inscription de l'avis de détérioration lorsque :
  - L'immeuble est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation, à compter de la période fixée par règlement (minimum d'un an); **ou**
  - Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes; **ou**
  - Il s'agit d'un immeuble patrimonial (art. 145.41.5 LAU).

#### **6.4 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)**

- Opportunité d'adopter un tel règlement avant la date ultime fixée (avant le 1<sup>er</sup> avril 2026).
- Quels immeubles on veut viser (seulement les immeubles patrimoniaux ou les autres)?
- S'assurer de fixer des normes claires qu'on pourra appliquer.

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

## 7.1 Objet et effets

- Règlement à caractère discrétionnaire (le conseil analyse les demandes « au cas par cas »).
- On souhaite intervenir sur les composantes particulières de l'architecture des bâtiments parce qu'ils sont difficiles à encadrer par des normes précises (ex. : éléments d'ornementation, harmonisation des bâtiments entre eux, affichage, etc.).
- On désire contrôler la qualité des projets (avec des critères et non des normes).

Les objectifs liés à la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale sont difficiles à quantifier ou à normaliser.

- Vise à contrôler l'apparence des projets et leur intégration architecturale dans le milieu et non l'opportunité des travaux envisagés.

## 7.2 Le règlement

- La LAU (art. 145.15 et ss. LAU) prévoit :
  - Un contenu obligatoire;
  - Un contenu facultatif.

## 7.3 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- L'adoption d'un tel règlement a pour avantage :
  - D'offrir une grande souplesse et permet une appréciation qualitative de chaque projet;
  - Peut viser des aspects d'une construction qui ne sont pas « contrôlés » par le règlement sur la démolition ou le règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles (agrandissement, autre modification, réparation, etc.).
- Exige cependant une gestion un peu plus lourde lors de la délivrance du permis : intervention du CCU et du conseil municipal. Peut donc engendrer des délais supplémentaires pour le requérant d'un permis.

## 8. LE ZONAGE INCITATIF

### 8.1 Objets et effets

- Nouveauté – 1<sup>er</sup> juin 2023 (ajout des articles 145.35.1 à 145.35.4 LAU).
- On permet l'application d'une norme (ex. : hauteur autre que celle prévue au règlement de zonage) en remplacement d'une autre norme (à l'exclusion d'une norme relative aux usages), dans la mesure où il y a :
  - Conclusion d'une entente entre la municipalité et le demandeur;
  - Que cette entente prévoie la prestation qui devra être réalisée (ou versée) par le demandeur selon les catégories de prestations identifiées à la Loi (et éventuellement au règlement), soit :
    - \* Intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial;
    - \* Le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale;
    - \* La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
    - \* La préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

### Conditions

- La municipalité doit être dotée d'un CCU;
- Des orientations doivent être définies à cette fin dans le PU.

### 8.2 Le Règlement

- Contenu obligatoire :

« **145.35.2.** (...) »

#### **Le règlement doit :**

1° décrire toute prestation, comprise parmi les catégories suivantes, qui peut être exigée du demandeur dans le cadre d'une entente :

- a) l'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial;
- b) le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale;
- c) la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
- d) la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale;

- 2° fixer les critères en fonction desquels l'une ou l'autre prestation peut être exigée ou prévoir que le conseil de la municipalité décide dans chaque cas laquelle est exigée;
- 3° déterminer les garanties financières qui peuvent être exigées du demandeur. »

### 8.3 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Peut permettre, par exemple, une restauration d'un bâtiment patrimonial que la municipalité n'aurait par ailleurs pas pu exiger (avec les « outils » usuels).
- Pourrait être considéré dans des secteurs à revitaliser ou qui présentent des enjeux particuliers au niveau urbanistique (par exemple, hauteur éventuelle des constructions, marges de recul, coefficient d'occupation au sol, etc.).

La municipalité pourrait vouloir assouplir la norme « en échange » d'une prestation qui peut comprendre la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

- Importance d'une entente claire qui devrait inclure, notamment, et selon les situations :
  - Des délais d'exécution;
  - Une description claire de la nature des travaux à réaliser;
  - Les conséquences du non-respect des obligations (délai ou nature des travaux);
  - Des garanties financières;
  - (...).

## 9. POUVOIR D'ORDONNANCE

### 9.1 Objets et effets

- Possibilité d'ordonner (par résolution) certains actes lorsque le conseil de la municipalité « est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale » (art. 148 *LPC*).
- Cette ordonnance est valide pour une période d'au plus 30 jours (art. 148 *LPC*).
- Le conseil peut ainsi :
  - Ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet sur l'immeuble, à la vue du public;
  - Ordonner la cessation de travaux ou d'activité ou la mise en place de mesures de sécurité particulières;
  - Ordonner des fouilles archéologiques;
  - Ordonner toute mesure estimée nécessaire par la municipalité pour empêcher qu'une menace pour le bien ne s'aggrave, n'en diminue les effets ou pour l'éliminer (art. 148 *LPC*).
- Moyen d'intervention exceptionnel qui vise un bien qui ne fait l'objet d'aucune protection (ministère de la Culture et des Communications (art. 76 *LPC*), municipalité locale ou MRC (148 *LPC*)).

### 9.2 Procédure et mesures particulières

L'article 148 *LPC* prévoit :

- La procédure devant être suivie avant et après l'ordonnance.
- La possibilité d'obtenir d'un juge de la Cour supérieure certaines ordonnances, dont la reconduction de celles déjà prises par la municipalité.
- Que la Cour peut autoriser la municipalité à faire exécuter certaines mesures, aux frais du propriétaire.

### 9.3 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Pouvoir exceptionnel mais nécessaire.
- Ne pas hésiter à le mettre en œuvre si la situation se présente. Le propriétaire en sera avisé (sauf urgence) et la Loi prévoit un mécanisme de contestation (demande d'annuler ou d'écourter la durée de l'ordonnance).
- Pouvoir aussi attribué à une MRC.

# 10. ACQUISITION OU LOCATION D'UN IMMEUBLE PROTÉGÉ

## 10.1 Objets et effets

- Possibilité d'acquérir, de gré à gré ou par expropriation :
  - Tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou autrement mettre en valeur un immeuble patrimonial cité situé sur son territoire ou un immeuble situé dans un site patrimonial que la municipalité a cité;
  - Un immeuble patrimonial classé ou cité située sur son territoire;
  - Un immeuble situé dans un site patrimonial qu'elle a cité (art. 145 *LPC*).
- Doit, avant l'acquisition, avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine (art. 145 *LPC*).
- Une fois acquis, la municipalité peut, après avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine, « céder, vendre ou louer ces immeubles ou droits sans qu'aucune autorisation ne soit requise ».
- Mesure particulière : possibilité de fixer un coût de location inférieur à la juste valeur marchande (art. 150.1 *LPC*).

## 10.2 Quelques éléments de réflexion (ou enjeux à considérer)

- Par l'article 145 *LPC*, la « protection du patrimoine » est clairement une « fin municipale ».
- Lorsque la municipalité locale est propriétaire d'un bien, elle peut en contrôler tous les aspects (et non seulement ce que prévoit la réglementation). Dans le contexte d'une vente (ou location) de l'immeuble, elle pourra donc :
  - Obliger l'exercice d'un usage;
  - Obliger l'exécution de travaux;
  - (...).

# 11. CERTAINS POUVOIRS D'AIDE (OU MESURES DE SOUTIEN)

## 11.1 *Loi sur le patrimoine culturel*

- Possibilité, par règlement et après avoir pris l'avis du conseil local du patrimoine, d'accorder toute forme d'aide financière ou technique pour « la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur d'un élément du patrimoine culturel identifié ou cité » par la municipalité (art. 151 *LPC*).
- La municipalité peut également accorder une telle aide financière ou technique en ce qui a trait :
  - Paysage culturel patrimonial désigné par le gouvernement;
  - Bien patrimonial classé;
  - Immeuble situé dans un site patrimonial déclaré;
  - Élément du patrimoine culturel désigné par la Ministre.
- Ces pouvoirs ne restreignent pas les autres pouvoirs dont pourrait disposer la municipalité locale (ou la MRC) en vertu des autres lois qui la régissent.

**Condition** : ce paysage, ce bien, cet immeuble ou cet élément doit être situé sur le territoire de la municipalité ou y être relié (art. 151 *LPC*).

## 11.2 *Programme de revitalisation - LAU*

- Possibilité d'adopter un programme de revitalisation (art. 87 LAU) (voir la section 1.2).

## 11.3 *Subvention - démolition*

- Possibilité, par règlement, de décréter, selon des conditions et dans des secteurs qu'elle détermine, que la municipalité accorde une subvention pour la démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, ou aux fins de l'aménagement des terrains ou de la réparation des immeubles dégagés par la démolition.
- Le montant de la subvention ne peut excéder le coût réel des travaux (art. 148.0.25 LAU).

# ANNEXE A

## QUELQUES DÉFINITIONS

Le patrimoine culturel visé par la *Loi sur le patrimoine culturel (LPC)* (RLRQ, c. P 9.002) est constitué de :

- Personnages historiques décédés;
- Lieux et d'événements historiques;
- Documents patrimoniaux;
- Immeubles patrimoniaux;
- Objets patrimoniaux;
- Sites patrimoniaux;
- Paysages culturels patrimoniaux;
- Patrimoine immatériel.

(Art. 1, al. 3 *LPC*)

Ces expressions sont définies à l'article 2 de la Loi (et définis ci-après) :

« **2.** Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient ou désignent :

(...)

« **bien patrimonial** » : un document, un ensemble, un immeuble, un objet ou un site patrimonial;

« **document patrimonial** » : selon le cas, un support sur lequel est portée une information intelligible sous forme de mots, de sons ou d'images, délimitée et structurée de façon tangible ou logique, ou cette information elle-même, qui présente un intérêt pour sa valeur artistique, emblématique, ethnologique, historique, scientifique, sociale ou technologique, notamment des archives;

« **ensemble patrimonial** » : des documents ou des objets qui, rassemblés en une collection ou autrement, présentent un intérêt pour leur valeur archéologique, artistique, emblématique, ethnologique, historique, scientifique, sociale ou technologique, notamment un ensemble d'artéfacts ou une collection de livres, d'archives ou d'œuvres d'art;

« **immeuble patrimonial** » : tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;



- « **objet patrimonial** » : tout bien meuble, autre qu'un document patrimonial, qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, artistique, emblématique, ethnologique, historique, scientifique, sociale ou technologique, notamment une œuvre d'art, un instrument, de l'ameublement ou un artéfact;
- « **patrimoine immatériel** » : les savoir-faire, les connaissances, les expressions, les pratiques et les représentations transmis de génération en génération et recréés en permanence, en conjonction, le cas échéant, avec les objets et les espaces culturels qui leur sont associés, qu'une communauté ou un groupe reconnaît comme faisant partie de son patrimoine culturel et dont la connaissance, la sauvegarde, la transmission ou la mise en valeur présente un intérêt public;
- « **paysage culturel patrimonial** » : tout territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire;
- « **site patrimonial** » : un lieu, un ensemble d'immeubles ou, dans le cas d'un site patrimonial visé à l'article 58, un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique. »