



LES ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION PATRIMONIALE

Partir du bon pied et suivre les étapes, voilà la clé d'un projet réussi! La plupart des travaux sur une maison ancienne nécessitent une bonne planification. De la reconnaissance du besoin jusqu'à la réalisation des travaux, plusieurs étapes importantes doivent être franchies. De plus, les travaux extérieurs sur un bâtiment nécessitent un permis délivré par la municipalité. Il est possible que certaines exigences municipales aient des répercussions sur les modèles ou les matériaux à privilégier. Il importe donc d'obtenir les autorisations nécessaires avant d'acheter les matériaux ou les éléments architecturaux et d'entreprendre les travaux. Les étapes présentées dans les pages qui suivent peuvent servir de guide pour aider le propriétaire à bien planifier ses travaux, sans brûler les étapes.

La planification des travaux

L'improvisation et la rénovation ne font pas bon ménage. Pour s'assurer de réussir des travaux tout en économisant temps et argent, il vaut mieux s'y prendre à l'avance, planifier correctement les différentes étapes et faire les choix qui s'imposent au bon moment. Pour y arriver, il suffit de bien se renseigner avant d'entamer la démarche et de connaître la réglementation en vigueur.



NE PAS METTRE LA CHARRUE DEVANT LES BŒUFS

Dans le cas d'un bâtiment nécessitant de nombreuses interventions, il convient de planifier les différents travaux par étapes, étalées sur plusieurs années s'il le faut. Il est judicieux de débiter par les interventions les plus urgentes ou les plus lourdes (fondations, agrandissement, isolation, changement de fenêtres), qui demandent des travaux importants risquant d'altérer les revêtements ou certains détails. Il est pertinent de terminer par les travaux de finition (revêtements, ornementation, peinture) lorsque toutes les interventions majeures ont été réalisées.



Planification du projet

- Définir les besoins ou les problèmes à régler.
- Établir le budget disponible.
- S'informer sur l'histoire et l'évolution architecturale de la propriété pour laquelle on envisage des travaux. Cette information peut provenir de témoignages de personnes ayant vécu dans la maison, de photographies anciennes, de la fiche d'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Portneuf ou d'observations et de sondages effectués sur place. Une bonne connaissance du bâtiment permet d'intervenir en respectant son histoire.
- Prioriser les travaux à effectuer (entretien, remplacement d'éléments, réparations, agrandissement, etc.).
- Se renseigner auprès de la municipalité sur la réglementation existante (zonage, hauteurs et marges à respecter, etc.) ainsi que sur les principales exigences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (Commission de protection du territoire agricole, plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), etc.).
- Se faire conseiller par la municipalité sur les orientations du projet, les prochaines étapes à suivre et les délais à prévoir.

Préparation du dossier et demande de permis à la municipalité

- Choisir et embaucher les professionnels de l'architecture et de l'aménagement requis par le projet.
- Photographier sous tous les angles le bâtiment sur lequel on intervient ou l'environnement dans lequel on s'implante afin de connaître le contexte et l'état actuels.
- Faire dresser les plans à l'échelle, avec les dimensions, des interventions à réaliser.
- Choisir les produits (matériaux de revêtement, profilés de tôle, modèles d'ouvertures, couleurs, etc.) en visitant les centres de rénovations et les sites Internet de fournisseurs.
- Faire préparer des soumissions par différents entrepreneurs ou fournisseurs.
- Monter le dossier à soumettre à la municipalité, qui doit comprendre : la description précise du projet; le certificat de localisation de la propriété; les plans à l'échelle de l'ensemble et de détails architecturaux; les extraits de catalogues ou de brochures de fournisseurs de même qu'une copie des soumissions (en cas d'hésitation entre deux modèles de composantes ou deux choix de matériaux, il est possible de présenter plus d'une option dans le dossier); les photographies du bâtiment ou du site.
- Déposer en bonne et due forme une demande de permis à la municipalité en fournissant le dossier complet et en acquittant les frais requis (variables selon les municipalités, le type d'intervention et l'envergure des travaux).
- Prévoir plusieurs semaines d'attente entre le dépôt d'une demande de permis et l'acceptation finale du projet. Le temps nécessaire à l'analyse du dossier varie selon sa complexité et le fait que le projet soit assujéti ou non à un règlement sur les PIIA. Il faut donc tenir compte de ces délais dans la planification du projet.

Cheminement de la demande

- Dès la réception de la demande, l'inspecteur municipal vérifie la conformité du projet avec les règlements municipaux. À cette étape, l'inspecteur pourrait contacter le propriétaire pour obtenir des précisions ou des informations supplémentaires. Dans la majorité des cas, lorsque la demande est jugée conforme, elle est acceptée et passe directement à l'étape 4.
- Si le projet est visé par un règlement sur les PIIA, il doit être analysé par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou par le conseil local du patrimoine (CLP) de la municipalité pour vérifier s'il répond aux objectifs et aux critères de ce règlement. Le CCU ou le CLP fait par la suite une recommandation au conseil municipal et peut suggérer des conditions d'approbation au besoin. Le conseil municipal prend connaissance de la recommandation du CCU ou du CLP et adopte une résolution qui approuve ou désapprouve le projet.

Délivrance du permis et réalisation des travaux

- Au terme de ce processus et dans la mesure où le conseil municipal approuve le projet s'il est assujéti au règlement sur les PIIA, l'inspecteur municipal délivre le permis et en informe le propriétaire.
- Procéder à la signature des contrats avec les fournisseurs, entrepreneurs et ouvriers, si nécessaire.
- Acheter les matériaux et les composantes architecturales.
- S'assurer que toutes les mesures de sécurité sont mises en place avant de commencer les travaux.
- Amorcer et réaliser les travaux en toute quiétude.
- Le propriétaire dispose habituellement d'une période de 12 ou de 18 mois pour effectuer ses travaux. Après cette échéance, un renouvellement de permis est exigé. Advenant des modifications au projet autorisé, le propriétaire devra demander un nouveau permis.

Le cadre législatif

Diverses réglementations relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à la conservation du patrimoine peuvent avoir un impact sur les bâtiments. Avant d'entreprendre des travaux, le propriétaire a la responsabilité de s'informer auprès de sa municipalité sur les lois et règlements qui s'appliquent.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Une municipalité peut adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ce type de règlement émet des objectifs et des critères qui visent à assurer la qualité et l'harmonie du milieu où s'applique le PIIA. Cela favorise de bonnes interventions sur les bâtiments et une meilleure insertion des nouvelles constructions dans une zone jugée d'intérêt patrimonial ou paysager. C'est le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou le conseil local du patrimoine (CLP) qui analyse les demandes de permis concernées par ce règlement. Il fait ensuite des recommandations au conseil municipal, qui prend la décision finale.

LA LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

La Loi sur le patrimoine culturel (LPC) permet au ministère de la Culture et des Communications du Québec de classer des sites et des immeubles patrimoniaux d'intérêt national dans le but de les protéger. La même loi permet aussi aux municipalités de citer des sites ou des bâtiments patrimoniaux qui ont un intérêt local ou régional. Dans un cas comme dans l'autre, les propriétaires de bâtiments protégés en vertu de la LPC doivent veiller à leur conservation. De plus, avant de réaliser une intervention qui modifie l'apparence de son bâtiment, le propriétaire doit obtenir un permis auprès de l'autorité qui a attribué le statut (ministère ou municipalité). Dans la MRC de Portneuf, les immeubles patrimoniaux classés ou cités sont plutôt rares et concernent surtout des bâtiments publics ou religieux. Or, d'autres bâtiments ou sites pourraient être protégés dans le futur et des paysages culturels pourraient même être désignés.

LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec vise, d'une part, à assurer la pérennité du territoire pour la pratique de l'agriculture et, d'autre part, à favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles. Ainsi, pour une propriété située dans une zone agricole, à moins d'une autorisation particulière prévue à la Loi, seules les fonctions directement liées à l'agriculture sont permises. Les activités résidentielles (à part la maison du propriétaire), commerciales, industrielles et institutionnelles sont donc interdites, ce qui restreint par le fait même les possibilités de conversion des bâtiments vacants.



Secteur assujéti à un PIIA, Grondines



Manoir de la Baronnie-de-Portneuf, immeuble patrimonial classé, Portneuf



Territoire agricole, Saint-Raymond