

Procédure d'étude de projet pour un édifice historique dont on pressent l'intérêt patrimonial

3 étapes :

1. Étude patrimoniale par un consultant-expert selon des termes de références déterminés
2. Catégorisation de l'édifice par un comité ad hoc constitué par les responsables du dossier de la Ville. Le consultant n'a pas à réaliser de cotation ni de catégorisation de l'édifice.
3. Évaluation, par la Ville, du projet proposé, sur la base de critères prédéterminés et à la lumière de la valeur patrimoniale octroyée à l'édifice

Étape 1 : Étude patrimoniale (par consultant)

Préalablement à toute proposition d'aménagement, de construction ou de modification d'un site (édifice, paysage ou ensemble) présumé comme ayant un caractère patrimonial, une étude doit être effectuée afin d'en établir la valeur. Le résultat de cette étude servira autant concepteur, pour la réalisation de son projet, qu'à la Ville, pour son analyse. Si le caractère patrimonial d'un site est démontré, l'analyse patrimoniale établira les valeurs y contribuant et ce qui aidera à définir les lignes directrices de son développement en tenant compte des potentiels et contraintes du site. Cette étude patrimoniale sera également mise à la disposition des citoyens pour consultation, lors de l'étude publique du dossier.

La rédaction d'une étude patrimoniale doit être confiée à un expert indépendant et peut requérir le recours à différentes disciplines.

La démonstration du caractère patrimonial d'un site relève d'un système de valeurs. Celles-ci sont regroupées sous les rubriques valeur documentaire, valeur architecturale et valeur contextuelle tel que décrit plus loin.

L'analyse d'un site patrimonial permettra l'établissement d'une philosophie d'intervention dont les principes répondront aux critères universellement reconnus pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

TERMES DE RÉFÉRENCE

L'étude patrimoniale doit être divisée suivant le plan exposé dans les pages qui suivent et répondre avec le plus de précisions possible à toutes les questions énoncées. Les sections qui suivent ne sont pas des suggestions mais bien les éléments sur lesquels le comité mis sur pied par la Ville se basera pour effectuer sa notation. Le consultant doit donc y répondre fidèlement et de façon explicite. Des renvois aux illustrations pertinentes doivent être intégrées au texte.

1. Introduction

- 1.1 Présentation du mandat et de son contexte
- 1.2 Présentation du rédacteur et de l'équipe de recherche
- 1.3 Description de la méthodologie
- 1.4 Principales sources

2. Évaluation de la valeur patrimoniale

2.1 Valeur documentaire

2.1.1 Ancienneté

Quelle est l'ancienneté du bien par rapport aux édifices comparables ? Les édifices comparables sont ceux qui ont été construits pour les mêmes fins.

2.1.2 Valeurs historiques

Dans quelle mesure le bâtiment illustre-t-il une période ou un thème historique, une phase de l'évolution de la collectivité, un événement ou la vie d'un personnage connu ? Un thème historique consiste en des faits ou événements historiques à dimensions chronologiques et géographiques tel que l'industrialisation, l'exploitation des ressources naturelles, l'immigration, etc. Le bâtiment peut aussi être évalué comme témoin d'une étape importante de l'évolution ou de l'histoire d'une collectivité locale tel un quartier, un groupe, etc.

Finalement, certains bâtiments peuvent aussi être associés directement à un personnage ou un événement précis.

2.2 Valeur architecturale

2.2.1 Degré d'authenticité

Quels sont les éléments originaux sur l'édifice ? Quels sont les apports successifs qu'a connus le bâtiment et qui sont toujours en place ? Ce critère permet de comprendre l'évolution de l'édifice en identifiant les apports par rapport à l'état original et de statuer sur leur réversibilité. C'est également sous cette rubrique qu'on notera le maintien de l'usage original s'il y a lieu. Cette première analyse servira de base à une évaluation de chacun des apports en fonction de l'ensemble de l'œuvre du concepteur et de la production courante de l'époque.

2.2.2 État physique

Dans quel état physique se trouve le bâtiment ? Ce critère permet de juger de l'intégrité des matériaux et surfaces. Il est intimement lié à la notion d'authenticité lorsqu'on détermine par exemple que la remise en état impliquerait la reconstruction à neuf de certains éléments.

2.2.3 Concepteur

Quelle est l'importance du concepteur pour son époque (s'il est connu). Le terme concepteur peut désigner des architectes, ingénieurs ou même des individus. Si le bâtiment a connu des apports significatifs de plusieurs concepteurs, il faut pondérer l'évaluation en fonction de l'apport de chacun d'eux et faire ressortir le plus significatif.

2.2.4 Œuvre du concepteur

Quelle est la valeur du bien par rapport à l'ensemble de l'œuvre du concepteur (s'il est connu) aux points de vue :

- a) formel,
- b) fonctionnel,
- c) constructif.

Ce critère permet d'évaluer l'importance du bâtiment dans l'ensemble de l'œuvre du concepteur. Si le bâtiment a connu des apports significatifs de plusieurs

concepteurs, chacun de ces apports doivent être évalués, même les interventions de restauration.

2.2.5 Production courante

Quelle est la valeur du bien par rapport à l'ensemble de la production courante de l'époque aux points de vue :

- a) formel,
- b) fonctionnel,
- c) constructif.

Ce critère permet d'évaluer la place occupée par le bien (ou ses apports significatifs) et l'ensemble de l'œuvre du concepteur dans la production courante de l'époque. Ce critère peut être utilisé même si on ignore l'auteur. Il suffit de comparer le bien aux édifices comparables de son époque.

2.3 Valeur contextuelle

2.3.1 Aménagement du terrain

Dans quelle mesure le lien historique entre le bâtiment et son aménagement paysager immédiat a-t-il été conservé ? Quelle est la qualité de cet aménagement paysager ? L'aménagement paysager est limité par les lignes de propriétés. L'intégrité du paysage est évaluée sur la base de l'aménagement paysager initial ou historique comparé à l'aménagement actuel. La qualité du paysage repose sur la présence d'éléments construits (clôtures, murets, bassins grottes), et végétal (jardin, verger, plantations). Il est également possible que dans certains cas, il ne soit pas pertinent ni significatif de prendre en compte ce critère.

2.3.2 Cadre environnant

Dans quelle mesure le lieu étudié (bâtiment et site) influe-t-il sur le caractère actuel du voisinage ? Dans quelle mesure le cadre environnant original a-t-il été conservé et contribue à renforcer la qualité du lieu étudié ? Ce critère permet de déterminer si le bâtiment a une incidence sur le panorama urbain et de voir si le panorama urbain contribue à la mise en valeur de l'édifice.

2.3.3 Point d'intérêt

Quelle est la valeur symbolique du bien pour la collectivité ? La signification d'un bien peut déborder de sa valeur documentaire et architecturale. Elle peut reposer sur son sens profond et la valeur que la collectivité lui attribue. Ce critère implique qu'il faut définir les limites de la collectivité en question et évaluer son état.

2.4 Synthèse de la valeur patrimoniale

3. Annexes

3.1 Documentation iconographique ancienne et actuelle complète

3.2 Bibliographie complète

Étape 2 : Catégorisation de l'édifice (par comité ad hoc)

Nom et adresse de l'édifice : _____

Sur la base des renseignements colligés dans l'étude patrimoniale, un comité interne à la Ville évalue chacune des valeurs patrimoniales. Le pointage de l'évaluation reflète l'accord entre les membres au sujet des valeurs d'un édifice par rapport aux termes de référence. Ce pointage ne constitue pas la moyenne des points attribués mais plutôt un consensus.

	<i>Points</i>				
	A	B	C	D	
Valeur documentaire					
Ancienneté	5	3	2	0	
Valeurs historiques	20	11	8	0	<i>Total :</i>
Valeur architecturale					
Authenticité	10	6	4	0	
État physique	10	6	4	0	
Concepteur	5	3	2	0	
Œuvre du concepteur	5	3	2	0	
Production courante	15	8	5	0	<i>Total :</i>
Valeur contextuelle					
Aménagement du terrain	5	3	2	0	
Cadre environnant	15	8	5	0	
Point d'intérêt	10	6	4	0	<i>Total :</i>

Grand total :

Ancienneté	A	Le plus ancien
	B	Parmi les plus anciens
	C	Parmi les plus récents
	D	Spécimen obscur
Valeurs historiques	A	Excellente illustration historique
	B	Très bonne illustration historique
	C	Illustration pratique ou utile
	D	Illustration obscure
Degré d'authenticité	A	État original
	B	Apports positifs / Modifications en continuité
	C	Apports de qualité diverse
	D	Apports négatifs irréversibles
État physique	A	Excellent
	B	Très bon
	C	Bon
	D	Passable ou médiocre
Concepteur	A	Concepteur majeur
	B	Concepteur important
	C	Concepteur connu
	D	Concepteur inconnu
Œuvre du concepteur	A	Spécimen exceptionnel ou innovateur
	B	Bon spécimen
	C	Spécimen courant
	D	Spécimen obscur
Production courante	A	Spécimen exceptionnel ou innovateur
	B	Bon spécimen
	C	Spécimen courant
	D	Spécimen obscur

Aménagement du terrain	A	Qualité exceptionnelle/Conservé dans son intégralité
	B	Bonne qualité/Modifié en continuité
	C	Faible qualité/Fortement altéré
	D	Sans qualité/Rupture/Aucun lien
Cadre environnant	A	Fondement du caractère actuel
	B	Renforce le caractère actuel
	C	Compatible avec le caractère actuel
	D	Influence négative
Point d'intérêt	A	Véritable symbole
	B	Familier à l'échelle de la ville
	C	Familier à l'échelle du voisinage
	D	Ni bien en vue ni familier

À la suite de cette catégorisation, le comité résume l'esprit de son évaluation et écrivant un énoncé de la valeur patrimoniale qui résume les raisons pour lesquelles la propriété est importante et les éléments qui contribuent à cette importance. En plus de servir de base à l'étude de la proposition de transformation de l'édifice, cet exercice mettra en évidence l'opportunité d'octroyer un statut juridique de protection au bien (citation, édifice significatif, etc.).

Étape 3 : Évaluation du projet (par la Ville)

L'examen du projet permettra d'évaluer son impact sur la valeur patrimoniale de la propriété déterminé par les étapes précédentes. Nous proposons d'utiliser les principes directeurs issus d'un avis énoncé par la Commission Jacques-Viger pour l'étude des projets de recyclage d'église en avril 2001 car ceux-ci restent applicables à tout projet d'intervention sur un édifice patrimonial. Ces critères sont les suivants :

- ◆ la compatibilité de l'usage avec l'édifice
- ◆ la capacité physique d'adaptation de l'édifice au nouvel usage
- ◆ la réversibilité des interventions
- ◆ le respect de la figure urbaine
- ◆ le respect de la volumétrie, de l'implantation et de la composition des façades
- ◆ la mise en valeur des espaces extérieurs
- ◆ le maintien de l'intégrité des volumes originaux
- ◆ la conservation et la mise en valeur des éléments décoratifs
- ◆ l'affirmation et l'intégration des interventions contemporaines
- ◆ la restauration des éléments d'enveloppe et de décor selon les règles de l'art