

Rapport

Comment baliser le potentiel de réemploi des bâtiments et l'augmentation de leur durée de vie à l'échelle municipale ? Le cas de Trois-Rivières

Équipe solution #7 — École d'architecture de l'Université Laval & Entremise

Étape :



UNIVERSITÉ
LAVAL

Faculté d'aménagement,
d'architecture, d'art et de design
École d'architecture



entremise

Auteurs : François Dufaux, Laurent Gagné,
Pierre-Olivier Bureau-Alarie, Benoit
Lambert, Philémon Gravel, Marie-Andrée
Groleau, Pier-Luc Lussier

RÉSUMÉ

La recherche proposée par le CERIEC vise à cerner les avantages de l'économie circulaire dans une perspective de développement durable. Dans cette perspective, la construction représente un secteur d'activité économique et d'impact matériel substantiel quant au recyclage ou au remplacement des finis, matériaux et structures. Par déduction, l'hypothèse proposée suggère que la sauvegarde et l'adaptation du bâti existant, en réutilisant les composantes présentes et en intégrant des éléments nouveaux assurés par des acteurs locaux, viendraient concrétiser la boucle conceptuelle associée à l'économie circulaire.

Trois-Rivières est choisie pour la qualité relativement archétypale de ses quartiers centraux, pouvant être représentative des réalités urbaines d'autres villes québécoises. La recherche consiste à faire l'étude statistique des 5464 demandes d'autorisation de travaux (données transmises par la Ville), localisées sur le territoire central de Trois-Rivières dans la période 2016-2022 ; puis en l'analyse détaillée de 19 cas d'étude totalisant 77 demandes.

Les données transmises par la Ville ne permettent pas en l'état de dresser un portrait de l'évolution du patrimoine bâti ; elles indiquent l'importance accordée par les services de la Direction de l'aménagement et du développement durable au processus d'instruction des demandes, à travers lequel ils tâchent d'assurer la conformité des opérations plutôt que la qualité. Il ne semble pas exister d'outil ou de méthode pour évaluer la qualité des résultats obtenus. La qualité des saisies textuelles des demandes permet néanmoins d'effectuer un travail de classement différenciant et comptabilisant les types d'intervention (démolition, construction, agrandissement, travaux d'enveloppe, rénovation intérieure majeure et mineure) sur la période d'étude.

L'importance constatée des travaux de rénovation (touchant en grande partie le bâti résidentiel) valide à l'échelle macro-économique l'application des principes de l'économie circulaire permettant de prolonger la durée de vie de certaines composantes du patrimoine bâti. Bien que les politiques d'aménagement de la Ville soient inscrites dans des modèles conventionnels de développement basés sur la construction neuve et le remplacement en fin de vie des bâtiments, des dispositifs sont mis en place pour favoriser la rénovation (programme d'aide, simplification et assistances aux procédures d'instruction). Les aides sont néanmoins d'abord destinées à des bâtiments collectifs ayant une valeur patrimoniale élevée, souvent liée à une valeur commémorative importante pour la communauté. Le bâti résidentiel populaire, bien que représentant le champ d'intervention le plus important pour la rénovation, est marginalement considéré par la valeur patrimoniale commémorative ; les aides disponibles pour sa rénovation sont limitées.

L'analyse détaillée des cas d'étude permet d'identifier six enjeux – besoins, rentabilité, réglementaire, politique, valeurs, savoirs — dont les interactions définissent la qualité d'une opération donnée. Plutôt que de poser la performance d'un enjeu comme mesure du succès de l'opération, les études de cas suggèrent que c'est l'interaction et l'équilibre entre ces enjeux qui donnent une mesure à la fois de la qualité du processus, et du résultat. Une meilleure compréhension des questions que soulève chaque enjeu dans sa logique interne et dans son interaction avec les autres permettrait de venir compléter la compréhension des possibilités qui s'ouvrent à l'économie circulaire à l'échelle municipale.

La réalisation des principes de l'économie circulaire dépend à l'échelle micro-économique d'une multitude de petits projets portés par différents types d'acteurs. La mise en place des principes macro-économiques à travers des politiques d'aménagement et plus largement encore à travers des politiques industrielles nécessite donc une connaissance fine du milieu bâti qu'il reste à développer et partager.

Table des matières

Prologue.....	8
1 Introduction.....	10
2 Le secteur d'étude : les quartiers centraux de Trois-Rivières.....	11
2.1 Dynamique urbaine et permis de construire	11
2.2 Le territoire et la période d'étude retenus	11
2.3 Le cadre réglementaire	12
3 Gestion des demandes d'autorisations de travaux : les sources.....	15
3.1 Les données.....	15
3.2 Les données SIG	19
1 ^{re} PARTIE : ETUDE STATISTIQUE	20
4 Traitement des données : premiers constats	20
4.1 Les demandes d'autorisations de travaux par année	20
Données objectives et quantitatives	20
Caractérisation.....	20
4.2 Localisation des demandes d'autorisation de travaux.....	21
Données objectives et quantitatives	21
Caractérisation.....	23
4.3 Dénombrement des demandes d'autorisation de travaux.....	24
4.3.1 Nombre d'autorisations de travaux accordées par propriété	24
Données objectives et quantitatives	24
Caractérisation.....	25
4.3.2 Dénombrement par catégorie de demande d'autorisation	25
Données objectives et quantitatives	25
Caractérisation.....	26
4.3.3 Dénombrement par type d'intervention	27
Données objectives et quantitatives	27
Caractérisation.....	28
4.3.4 Dénombrement par montant estimé des travaux.....	29
Données objectives et quantitatives	29
Caractérisation.....	31
5 Cycle de vie, ancienneté du bâti et valeur patrimoniale	32

5.1	Années de construction	32
	Données objectives et quantitatives	32
	Caractérisation.....	33
5.2	Démolitions, constructions et reconstructions.....	34
	Données objectives et quantitatives	34
	Caractérisation.....	35
5.3	Intérêts patrimoniaux	36
	Données objectives et quantitatives	36
	Caractérisation.....	38
5.4	Demande d'autorisation de travaux : Subventions.....	39
	Données objectives et quantitatives	39
	Caractérisation.....	40
5.5	Valeurs patrimoniales et ancienneté du bâti à Trois-Rivières	41
	Données objectives et quantitatives	41
	Caractérisation.....	43
6	Encadrement professionnel qualitatif	44
6.1	La participation des professionnels et la Loi sur les architectes	44
	Données objectives et quantitatives	44
	Caractérisation.....	45
6.2	Revenu des demandes d'autorisation de travaux.....	45
	Données objectives et quantitatives	45
	Caractérisation.....	46
7	Perspective urbaine et patrimoine bâti.....	47
	Résumé des données.....	47
	Résumé des analyses	47
7.1	Importance des travaux d'entretien	48
7.2	Intérêt patrimonial et interventions	50
7.3	Intérêt patrimonial et subventions	51
7.4	Montant des travaux, type d'intervention en fonction du type de programme	52
8	Conclusion de la première partie.....	53
8.1	Reproduction de la méthodologie	53
8.2	Équilibre qualitatif des opérations.....	53

8.3	La rénovation dans l'évolution du patrimoine bâti du territoire central de Trois-Rivières	54
8.4	Organisation de l'information	54
2e	PARTE : CAS D'ÉTUDE.....	55
9	Perspective architecturale : les cas d'étude	55
9.1	Sélection des cas d'étude.....	55
9.2	Corpus	56
9.3	Fiches des cas d'études.....	60
10	Perspectives architecturales et économie circulaire	65
10.1	Petites opérations menées par des particuliers.....	65
10.2	Opérations de rénovation résidentielle — collectif.....	65
10.3	Constructions neuves résidentielles	65
10.4	Interventions sur le bâti patrimonial	65
10.5	Maintien d'actifs et améliorations	65
10.6	Constats généraux.....	66
11	Conclusion de la deuxième partie.....	67
11.1	La matrice en diagramme d'accord (<i>chord diagram</i>).....	67
11.2	4 exemples	68
11.2.1	Envie + moyens (fiche N° 04)	69
11.2.2	Patrimoine réinvesti (fiche N° 14).....	70
11.2.3	Opération commerciale (fiche N° 01)	71
11.2.4	Patrimoine commercialisé (fiche N° 19)	72
12	Conclusion.....	73
	Annexes.....	75
	Annexe 1 — éléments cartographiques	76
	Annexe 2 — Fiches des cas d'étude	84
	Annexe 3 — Guide de recommandations d'ENTREMISE.....	105

Table des figures

Figure 1 - Principe d'instruction des différentes demandes d'autorisation	14
Figure 2 - Tableau des catégories	16
Figure 3 - Tableau des catégories retenues	17
Figure 4 - Tableau du nombre total de demandes d'autorisation de travaux par année.....	20
Figure 5 - Tableau des principales affectations du sol (légende).....	21
Figure 6 - Carte générale de Trois-Rivières avec les affectations principales et l'identification du territoire d'étude.....	21
Figure 7 - Affectations du sol (les aplats correspondent aux parcelles des propriétés soumises aux différentes demandes d'autorisation de travaux).....	22
Figure 8 - Nombre d'autorisations de travaux accordées par propriété	24
Figure 9 - Répartition des demandes d'autorisation de travaux par catégorie sur la période d'étude	25
Figure 10 - Nombre de demandes d'autorisation de travaux par catégorie par année	26
Figure 11 - Répartition des demandes d'autorisation de travaux par type d'intervention sur la période d'étude	27
Figure 12 - Nombre de demandes d'autorisation de travaux par type d'intervention par année	27
Figure 13 - Type d'intervention principale des demandes d'autorisation de travaux.....	28
Figure 14 - Distribution des demandes d'autorisation par montant estimé des travaux.....	29
Figure 15 - Répartition des demandes d'autorisation par montants estimés des travaux	30
Figure 16 - Années de construction des bâtiments touchée par des demandes d'autorisation de travaux.....	32
Figure 17 - Démolition, construction et reconstruction	34
Figure 18 - Protections patrimoniales.....	36
Figure 19 - Fiches patrimoniales de Trois-Rivières	37
Figure 20 - Travaux subventionnés.....	39
Figure 21 - Opérations résidentielles subventionnées et non subventionnées	40
Figure 22 - Années de construction des bâtiments touchés par des demandes d'autorisation de travaux	41
Figure 23 - Fiches patrimoniales de Trois-Rivières	42
Figure 24 - Projets assujettis à la Loi sur les architectes (Réserves : La participation des architectes est connue lorsqu'elle est mentionnée dans la matrice)	44
Figure 25 - Répartition par type d'affectation du montant total estimé des travaux réalisés sur la période et le territoire d'étude retenus selon la Ville de Trois-Rivières	45
Figure 26 - Répartition par type d'affectation du montant total estimé des travaux réalisés sur la période et le territoire d'étude retenus selon le dénombrement revu des demandes d'autorisation de travaux.....	46
Figure 27 - Quantités en tonne de différents CRD collectées dans les deux écocentres ENERCYCLE de Cap-de-la-Madeleine et de Trois-Rivières-Ouest — Bardeaux : Bardeaux d'asphalte de toiture exclusivement — Bétons et agrégats : Agrégats mixtes, béton, briques, asphalte, céramique — Bois : Bois divers, mélangé. Incluant tous les bois de rénovation, de construction, des meubles (table, chaise, étagère, armoire, comptoir) en bois — Métal : métaux divers, mélangé. Objet en métal, électroménagers (laveuse, sècheuse), grille-pain, lampe, métal de CRD, câbles de métal — Ultime : Mélange de matières peu ou non-recyclable. Incluant miroir, vitre, fenêtres (avec cadrage), gypse, laine minérale, PVC, revêtement de vinyle,.....	49
Figure 28 - Nombre de visiteurs dans les deux écocentres ENERCYCLE de Cap-de-la-Madeleine et de Trois-Rivières-Ouest.....	50
Figure 29 - 1 ^{re} matrice des enjeux du réemploi des bâtiments et de l'augmentation de leur durée de vie	53
Figure 30 - 1 ^{er} corpus : localisation des 78 propriétés.....	56

Figure 31 - 1 ^{er} corpus : répartition des études de cas	57
Figure 32 - 2 ^e corpus : Localisation des 19 études de cas.....	58
Figure 33 - 2 ^e corpus : répartition des études de cas	59
Figure 34 – Fiche cas d’étude : 1 ^{ère} page	60
Figure 35 – Fiche cas d’étude 2 ^{ème} page	61
Figure 36 - 2 ^e matrice des enjeux du réemploi des bâtiments et de l’augmentation de leur durée de vie	63
Figure 37 - Représentation graphique de l’importance des différents enjeux, fiche N° 08, CÉGEP de Trois-Rivières.....	64
Figure 38 - Adaptation de la 2e matrice pour utilisation en diagramme d’accords (Chords Diagram) (dans les valeurs, les questions de durabilité et d’écoresponsabilité devraient également être ajoutées à la matrice)..	68
Figure 39 - Diagramme d’accords Envies + moyens (fiche N° 04)	69
Figure 40 - Diagramme d’accords Patrimoine réinvesti (fiche N° 14).....	70
Figure 41 - Diagramme d’accords Opération commerciale (fiche N° 01)	71
Figure 42 - Diagramme d’accords Patrimoine commercialisé (fiche N° 19)	72

Prologue

La famille Rhéaume-Gonzalez a acheté et rénove actuellement une maison ancestrale du Vieux-Cap-Rouge à Québec. L'initiative est une histoire de famille : c'est la fille, ayant grandi elle-même dans une maison ancestrale rénovée par ses parents, qui se lance dans l'aventure avec cette nouvelle maison. Ses parents l'accompagnent dans sa démarche. Un des objectifs est de continuer à faire exister cette maison et de la léguer à la prochaine génération.

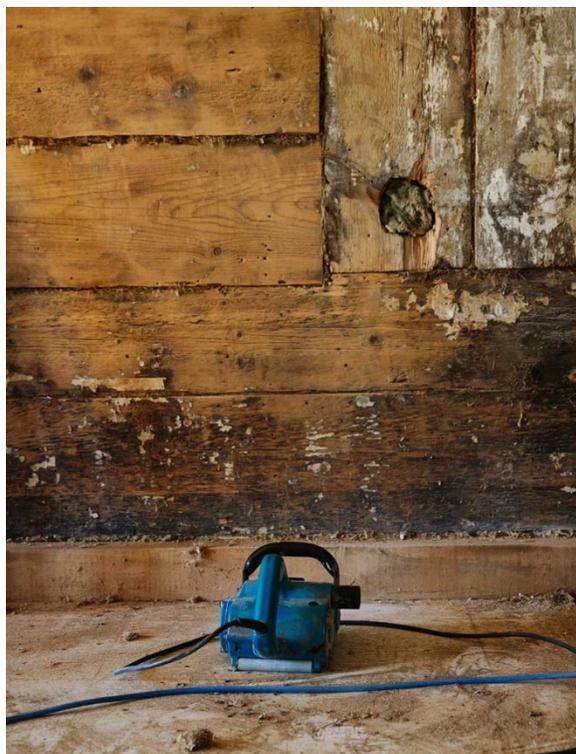
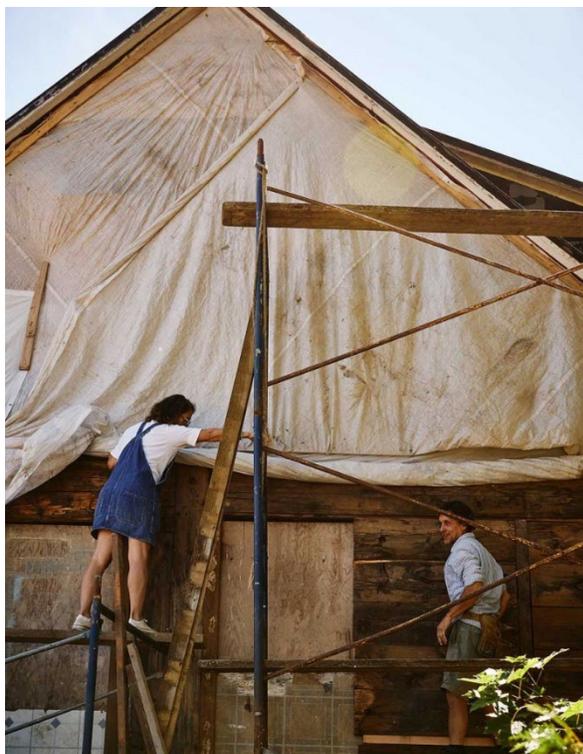
Contrairement à une opération conventionnelle où l'équilibre entre l'investissement financier, le temps passé, et la qualité est recherché à court terme, la famille Rhéaume-Gonzalez inscrit ce projet dans le temps long, menant les interventions attentivement les unes après les autres, faisant appel ponctuellement à des entrepreneurs, tantôt à des artisans ou des professionnels. Sinon c'est un chantier familial : chaque élément déconstruit est évalué et revalorisé. Les fondations en moellons de la maison, qui a dû être reculée de quelques mètres, sont réutilisées pour la fabrication du nouveau foyer de masse.

Simon, ancien de l'école d'architecture de l'université Laval, est arrivé sur ce chantier en tant que charpentier-menuisier, mais fait maintenant partie de l'équipe de rénovation de manière plus étroite, assistant la famille Rhéaume-Gonzales dans ses choix et dans ses recherches de matériaux et d'éléments constructifs. Simon souligne que ce type de projet permet de faire ressortir l'intelligibilité des travaux de restauration et de rénovation. La « robustesse » des constructions ancestrales assure leur pérennité à long terme. Elles peuvent avoir plusieurs vies parce qu'elles peuvent être transformées, ce que les constructions contemporaines ne permettent pas autant selon lui. Le temps long du projet donne l'occasion de s'intéresser à la matière et aux matériaux, de redécouvrir et d'apprendre la pertinence des techniques et des méthodes traditionnelles de construction.

Dans cette opération, il y a clairement un objectif de prolonger la durée de vie du bâtiment, et les principes de l'économie circulaire sont mis en œuvre. Au-delà de l'engagement singulier du projet pour la famille Rhéaume-Gonzales, la difficulté de l'entreprise est tangible : l'attention portée à la déconstruction et à la revalorisation des matériaux et des éléments constructifs impose un temps long que la famille a décidé de se permettre, mais qui apparaît coûteux dans le cadre d'une opération conventionnelle. La recherche de matériaux et d'éléments constructifs revalorisés (fenêtres, portes, ferronnerie, escalier...) à travers le bouche-à-oreille, des forums, des petites annonces en ligne et de quelques organismes en cours de structuration est laborieuse. Les ressources existent, mais sont pour le moment difficilement accessibles ; Simon pense également que c'est leur difficulté d'accès qui les rend abordables financièrement, mais que l'accessibilité ferait monter les prix...

Simon remarque la qualité supérieure de beaucoup des matériaux et éléments revalorisés : les bois sont plus denses, les peintures plus perméables, les ferronneries mieux travaillées... On n'est pas dans la logique d'obsolescence programmée à laquelle participe l'industrie de la construction et l'application rigide des règles et codes la régissant. Ce sont d'ailleurs ces principes qui rendent difficile, voire impossible la réutilisation de ces matériaux et éléments de qualité : une belle et bonne porte en chêne revalorisée, mais qui n'est plus homologuée ne pourra pas être installée, mis à part dans le projet particulier telle la maison de la famille Rhéaume-Gonzales.

Il y a un potentiel et un intérêt à appliquer les principes de l'économie circulaire à la réalisation d'une opération de rénovation, mais en observant le projet de la famille Rhéaume-Gonzalez, il paraît difficile de rationaliser et systématiser le mode opératoire de ces entreprises sans mieux comprendre le cadre réglementaire et économique qui favorise d'autres choix lorsqu'il faut intervenir sur des bâtiments existants.



¹ Photos tirées de l'article «La maison ancestrale de la famille Rhéaume-Gonzalez», texte de Juliette Leblanc, photos de Alma Kismic. <https://beside.media/fr/village/maison-ancestrale/> (visité le 2024.02.20)

1 Introduction

La production de l'environnement bâti est le résultat d'opérations réalisées par des acteurs publics et privés comprenant les propriétaires (privés et corporatifs), les professionnels, les entrepreneurs et les autorités publiques. C'est un processus largement décentralisé dans l'espace, ponctuel dans le temps, parfois planifié, souvent spontané dans l'initiative selon les propriétaires et les usages.

La demande de permis est l'occasion où ces diverses initiatives « individuelles » associées à un site et un bâtiment sont regroupées et comptabilisées par l'administration municipale. L'émission d'un permis constitue un revenu additionnel pour le gouvernement local, et le permis permet de suivre la valeur foncière des propriétés qui demeurent la première source financière des municipalités au Québec². Les données municipales sont par ailleurs relayées aux services statistiques du gouvernement provincial et fédéral, venant alimenter la connaissance de l'activité économique et guider les politiques publiques, sur le plan monétaire, ou sur les programmes d'investissement dans la construction (dont les différents programmes d'aide à la rénovation), et dans les infrastructures qui soutiennent le domaine de la construction.

Les données municipales disponibles permettent de compléter :

- Une image de l'évolution du cadre bâti à travers le dénombrement des différentes demandes d'autorisation de construction ;
- Une compréhension des conditions de cette évolution à travers l'étude et l'analyse des réglementations et de différents rapports internes.

Ce rapport présente dans un premier temps l'analyse des données fournies par la Ville de Trois-Rivières pour la période 2016 à 2022.

La transformation de la ville est liée à sa réalité historique et géographique ; ce sont les développements successifs orientés par les politiques, les spéculations immobilières associées et/ou les opportunités spatiales qui façonnent la morphologie urbaine. Ces éléments tracent des tendances avec une certaine récurrence au fil du temps. Par ailleurs, une représentation puis une analyse menée avec des outils SIG³ du patrimoine bâti sur un territoire donné permettent de localiser ces tendances et de compléter la compréhension de l'évolution de la production de l'environnement bâti, entre le patrimoine existant et celui nouvellement construit.

Une fois un premier portrait dressé, une analyse plus approfondie des mécanismes administratifs et opérationnels des actions menées sur le patrimoine bâti — démolition, construction neuve et/ou rénovation — est menée sur 19 cas d'étude.

Enfin, les outils développés, les résultats et les conclusions tirées seront formalisés afin de devenir des outils opérationnels pour les différents acteurs du développement urbain, soient les institutions publiques aux différents échelons gouvernementaux, les développeurs privés, les professionnels et les particuliers.

2 Généreux, Laurent, et François Dufaux. 2019. « Impôt foncier et territoire : équité environnementale et modèle social – Une étude de cas de la Ville de Québec ». *Éthique publique. Revue internationale d'éthique sociétale et gouvernementale*, n° vol. 21, n° 2 (décembre). <https://doi.org/10.4000/ethiquepublique.5021>.

3 Système d'information géographique

2 Le secteur d'étude : les quartiers centraux de Trois-Rivières

2.1 Dynamique urbaine et permis de construire

La Ville de Trois-Rivières couvre aujourd'hui 334,2 km², à la suite des fusions municipales de 2002 avec cinq villes limitrophes : Cap-de-la-Madeleine, Sainte-Marthe-du-Cap, Saint-Louis-de-France, Trois-Rivières-Ouest et Pointe-du-Lac. Sur ce vaste territoire, on peut reconnaître des secteurs urbanisés anciens : un premier noyau restreint avant 1900, le début de la ville papetière entre 1908 et 1945 ; la ville moderne (1945-2000), et contemporaine (après 2000) qui abrite une population est de 139 163 habitants en 2021. Outre ces territoires urbanisés, les zones agricoles et forestières couvrent environ 30 % du territoire, soient approximativement 111 km²⁴.

Une première analyse des permis de construire, réalisée à l'hiver 2023⁵, suggère que le contraste entre les territoires urbanisés plus anciens et contemporains se traduit par une prédominance pour la nouvelle construction en périphérie. Il semble que la tendance de la construction soit actuellement à la complétion des lotissements existants plutôt qu'à la création de nouveau. Ce phénomène est partiellement expliqué par l'inertie du développement immobilier ; c'est-à-dire la lenteur de celui-ci à réagir aux changements dans le marché immobilier où aux objectifs de développement durable par exemple ? En effet, les promoteurs fonciers ont acquis des terrains qu'ils entendent mettre en valeur par le développement immobilier, et leur premier réflexe consiste à reproduire les solutions éprouvées par le marché. Nous sommes ici loin des hypothèses proposées par le CERIEC entre l'économie circulaire ou le développement durable.

2.2 Le territoire et la période d'étude retenus

Toutefois l'analyse des permis démontre une autre tendance dans les interventions dans les quartiers centraux ; qui présente des travaux de rénovation, de construction neuve et de démolition. Le présent rapport se concentre sur l'analyse des permis émis pour la période et le territoire d'étude retenus.

Le territoire d'étude, qui comprend le centre-ville de Trois-Rivières jusqu'au boulevard des Récollets, a des caractéristiques génériques de plusieurs milieux urbains au Québec :

- Une implantation initiale le long d'un cours d'eau ;
- Une histoire de développement « classique » :
 - o D'abord un lieu clé du commerce de fourrures,
 - o Ensuite une ville institutionnelle marquée par la présence d'institutions civiles et religieuses au XIXe siècle,
 - o Puis faisant l'expérience au XX^e siècle de la grandeur et du déclin de la phase industrielle liée à la grande industrie, notamment papetière,
 - o Accueillant depuis 1960 l'implantation de services et d'institutions, subissant l'étalement urbain et un certain renouveau de sa base industrielle fondée sur les PME,
 - o Enfin, aujourd'hui portant un énoncé d'aménagement orienté par des objectifs de développement axés sur le maintien et la valorisation de son patrimoine.

⁴ Règlement sur le schéma d'aménagement et de développement révisé (2016, chapitre 170), Ville de Trois-Rivières et Règlement sur le plan d'urbanisme (2021, chapitre 125), Ville de Trois-Rivières

⁵ Par les étudiants de l'École d'architecture de l'Université Laval dans le cadre du cours Pratique professionnelle donné par Pierre-Olivier Bureau-Alarie

- Une ville de taille moyenne correspondant à celle de plusieurs villes intermédiaires du Québec ;
- Comprenant néanmoins des densités en centre-ville qui correspondent à certaines retrouvées à Montréal et à Québec dans les quartiers centraux ;
- Certains des bâtiments vieillissants du centre-ville ont été identifiés par la ville comme ayant une valeur patrimoniale et la question de leur démolition ou de leur rénovation se pose donc
- Une partie du centre-ville est une zone PIIA⁶ ;
- Des affectations du sol variées sur le territoire retenu malgré sa taille restreinte.

La période d'étude va de 2016 à 2022 inclus (sept années) ; cette longue période devrait permettre de mesurer quantitativement et qualitativement les impacts de la pandémie COVID-19 (2020-2021) sur les demandes d'autorisation de travaux et donc sur l'évolution du patrimoine bâti. L'année 2022 pourra éventuellement permettre de percevoir les caractéristiques de la reprise postpandémie.

2.3 Le cadre réglementaire

L'émission des demandes d'autorisation de travaux constitue une forme de mesure de l'activité de la construction dans une municipalité. Par ailleurs la construction est régie par un cadre réglementaire qui balise le potentiel de développement en fonction des usages autorisés, de la superficie potentielle et des exigences sur la sécurité et la qualité de production du bâti. Ces variables affectent la valeur immobilière qui définit en proportion les taxes foncières, principales sources de revenus pour les gouvernements municipaux. L'émission des différentes demandes d'autorisation de travaux permet, outre le paiement d'une source complémentaire de revenu, d'encadrer et suivre les investissements dans l'immobilier et surveiller ainsi le développement urbain et les sources de financement pour les administrations locales.

La Ville a aussi entrepris une révision de son cadre réglementaire, à la suite de la finalisation du Schéma d'aménagement et de développement pour la Ville de Trois-Rivières en 2017. Cinq règlements sont particulièrement intéressants dans le cadre de cette étude :

- Règlement sur la démolition d'immeubles (2021, Chapitre 51)
- Règlement d'urbanisme normatif (2021, Chapitre 126)
- Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme (2021, Chapitre 127)
- Règlement établissant les règles d'interprétation et les définitions applicables en matière d'urbanisme (2021, Chapitre 128)
- Règlement sur les tarifs exigibles pour l'obtention de permis et de certificats ou le traitement de certaines demandes en matière d'urbanisme et sur le montant des amendes découlant d'une infraction à certains règlements municipaux (2019, Chapitre 134)

6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale : programme qui vient baliser et encadrer les façons d'intervenir sur le patrimoine bâti

Le Règlement sur le CCU⁷ (2004, Chapitre 43), resté le même, va possiblement évoluer prochainement. Dans sa nouvelle version, certains des membres citoyens du conseil seront choisis pour leurs compétences dans les domaines de l'architecture, du patrimoine et de la construction (par exemple des architectes, urbanistes, historiens, entrepreneurs...).

Les données administratives municipales à partir desquelles l'étude est menée sont les différentes demandes d'autorisations de travaux traitées par la Direction de l'aménagement et du développement durable de la Ville de Trois-Rivières sur la période et le territoire d'étude retenus. Ces demandes sont traitées par deux services parallèles :

- Le Service des permis (plus ou moins trente personnes, traitant environ 5000 demandes d'autorisation de travaux par année) : traite les demandes d'autorisation faites sur tout le territoire de la Ville de Trois-Rivières, sauf celles provenant de secteurs soumis à un PIIA, les dérogations mineures et les PPCMOI
- Le programme patrimoine et développement (huit personnes, traitant environ 400 demandes par année) : traite les demandes d'autorisation faites sur les secteurs soumis à un PIIA, les dérogations mineures et les PPCMOI

Ces deux services s'assurent de la conformité des demandes d'autorisation aux différents règlements d'urbanisme. Le CCU donne son avis sur les demandes qui doivent lui être présentées : avis favorable, avec réserve ou défavorable. Les demandes avec avis favorables et avec réserve sont transmises au Conseil municipal pour décision, qui suit généralement les avis donnés par le CCU. Les demandes qui ne nécessitent pas d'être présentées au CCU sont directement transmises au Conseil municipal pour décision.

Dans le cas des demandes d'autorisation de démolition, la Direction de la sécurité incendie et de la sécurité civile doit également donner un avis favorable avant que la demande soit transmise au Comité sur la démolition d'immeuble pour décision (dans le cas de la Ville de Trois-Rivières, il s'agit du Conseil municipal) ou au CCU dans le cas d'un « monument historique dont la conservation présente un intérêt public » (Règlement sur le Comité consultatif d'urbanisme, 2004, Chapitre 43).

⁷ Conseil consultatif d'urbanisme composé de quatre élus municipaux et de cinq citoyens, et présidé par des élus municipaux, qui émet des avis favorables ou défavorables au conseil municipal pour les différents types de demandes d'autorisation de travaux où la qualité architecturale est particulièrement examinée :

- Projets soumis à la Loi sur les architectes,
- Projets dans un secteur soumis à PIIA,
- Dérogations mineures,
- PPCMOI (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble),
- Projets touchant un bâtiment ayant un intérêt patrimonial.

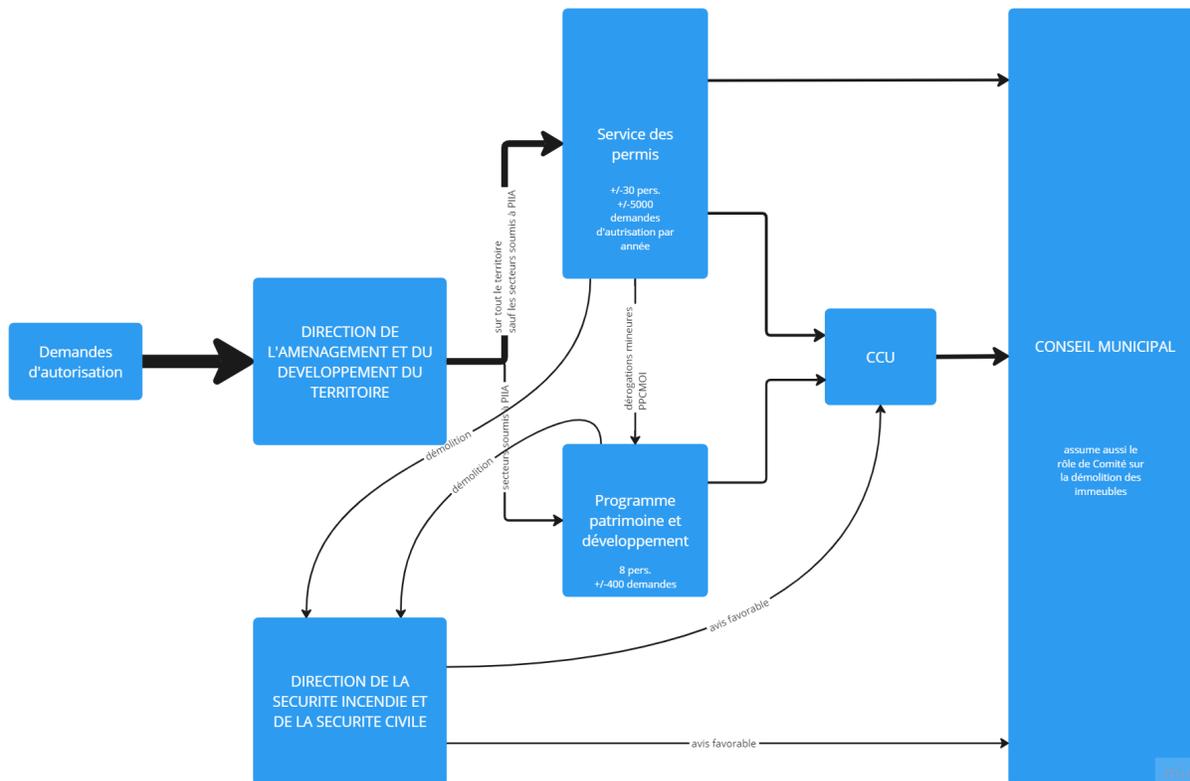


Figure 1 - Principe d'instruction des différentes demandes d'autorisation

3 Gestion des demandes d'autorisations de travaux : les sources

3.1 Les données

Une demande d'information a été faite par le site internet de la Ville de Trois-Rivières. L'ensemble des différentes demandes d'autorisation de construire ainsi que les résolutions du CCU correspondantes émises sur le territoire retenu pendant la période de 2016 à 2022 (sept années) ont été demandées. La transmission des documents colligés par la Direction de l'aménagement et du développement durable a été supervisée par la Direction du greffe, gestion documentaire et archive. Par la suite, les demandes de données SIG de la Ville de Trois-Rivières ont directement été faites à la Direction de l'aménagement et du développement durable. Ces différentes demandes ont été facilitées grâce à des démarches similaires effectuées quelques mois auparavant par des membres de l'équipe dans le cadre d'un autre projet de recherche orienté sur la pratique professionnelle des architectes à Trois-Rivières.

Du fait de la Loi sur l'accès à l'information et des modalités d'archivage des données, certaines informations n'ont pu être récupérées de manière systématique. C'est le cas notamment des résolutions du CCU. Également, les données concernant les propriétaires des biens immobiliers concernés (personne physique ou morale, publique ou privée, domiciliation) ne sont pas accessibles par les informations compilées dans les demandes d'autorisation.

Les données transmises à la suite de la demande d'information se présentent sous la forme d'un fichier Excel composé de près de 7000 lignes qui représentent chacune une demande d'autorisation. Les colonnes donnent des indications à propos :

- Des différentes classifications administratives (matricule complet, numéro de permis, type de projet, zonage),
- Les dates clés (date d'obtention de l'autorisation, dates de début et de fin des travaux),
- Le coût estimé des travaux,
- La nature des travaux concernés par la demande (description textuelle des travaux),
- L'adresse des travaux,
- Éventuellement l'entrepreneur ayant réalisé les travaux,
- La complétion ou non de l'opération.

Comment baliser le potentiel de réemploi des bâtiments et l'augmentation de leur durée de vie à l'échelle municipale ? Le cas de Trois-Rivières

CODE AUTORISATION	DESCRIPTION AUTORISATION	RETENUES	QUANTITE	%
C_AFFICHAGE_ENS	Certificat installation ou intervention sur l'affichage d'enseigne		339	4,89 %
C_AFFICHAGE-TOU	Certificat signalisation touristique		13	0,19 %
C_AMG_EXCAV	Certificat aménagement/génie civil surface		137	1,98 %
C_AMG_REMBLAY	Certificat aménagement nécessitant excavation (?)		2	0,03 %
C_AMG_RIVE	Certificat aménagement riverain		3	0,04 %
C_AUTRE	Certificats divers incluant renouvellements et intervention sur existant	à trier ?	45	0,65 %
C_DEMOL_BAT_PRI	Certificat démolition bâtiment principal	X	53	0,77 %
C_DEMOL_BAT_SEC	Certificat démolition bâtiment secondaire	X	53	0,77 %
C_SERVICE_DE_GA	Certificat service de garde		5	0,07 %
C_STATIONNEMENT	Certificat aménagement stationnement		44	0,64 %
C_TERRASSE	Certificat aménagement terrasse sur espace public		372	5,37 %
C_VENTE_EXT_FLE	Certificat installation saisonnière (kiosque)		1	0,01 %
C_VENTE_EXT_TEN	Certificat installation saisonnière (chapiteau)		43	0,62 %
cert_ligne_nive	Certificat réfection égout		0	0,00 %
DTR00	Déclaration de travaux	X	639	9,23 %
P_AMG_CLOTURE	Permis installation de clôture		137	1,98 %
P_AMG_MURET	Permis d'aménagement extérieur, muret		11	0,16 %
P_AUTRE	Permis autres — mélanges : comprends des DTR et des renouvellements, mais aussi ouvrage d'art	à trier ?	332	4,79 %
P_BRANCH_AQUED	Permis aqueduc : essentiellement réfection et remplacement		202	2,92 %
P_CONST_ACC_AUT	Permis construction bâtiment accessoire et entrepôt	X	13	0,19 %
P_CONST_ACC_RES	Permis construction bâtiment accessoire résidentiel	X	247	3,57 %
P_CONST_PRI_AUT	Permis construction bâtiment principal autre que résidentiel : bâtiment miste, entrepôt	X	10	0,14 %
P_CONST_PRI_CHA	Permis de construction bâtiment principal : RPA ?	X	1	0,01 %
P_CONST_PRI_RES	Permis de construire bâtiment principal résidentiel	X	172	2,48 %
P_PISCINE_CREUS	Permis installation piscine creusée		38	0,55 %
P_PISCINE_HORS	Permis installation piscine hors terre		99	1,43 %
P_PISCINE_SPA	Permis installation SPA		15	0,22 %
P_RENOUVELLEMEN	Permis de renouvellement	X	61	0,88 %
P_RENOV_AUTRE	Permis de rénovation bâtiment autre que résidentiel	X	1323	19,10 %
P_RENOV_RES	Permis de rénovation bâtiment résidentiel	X	2514	36,30 %
TOTAL :			6 924	100,00 %
	Total des autorisations retenues		5 463	78,90 %
	Total des autorisations à trier		377	5,44 %
	Total des autorisations autres		1 461	21,10 %

Figure 2 - Tableau des catégories

CODE AUTORISATION	DESCRIPTION AUTORISATION	QUANTITE	%
C_AUTRE	Certificats divers (service et construction), y compris renouvellements et intervention sur existant	45	0,82 %
C_DEMOL_BAT_PRI	Certificat démolition bâtiment principal	53	0,97 %
C_DEMOL_BAT_SEC	Certificat démolition bâtiment secondaire	53	0,97 %
DTR00	Déclaration de travaux	639	11,70 %
P_AUTRE	Permis autres — mélanges : comprends des DTR et des renouvellements, mais aussi ouvrage d'art	332	6,08 %
P_CONST_ACC_AUT	Permis construction bâtiment accessoire et entrepôt	13	0,24 %
P_CONST_ACC_RES	Permis construction bâtiment accessoire résidentiel	247	4,52 %
P_CONST_PRI_AUT	Permis construction bâtiment principal autre que résidentiel : bâtiment mixte, entrepôt	10	0,18 %
P_CONST_PRI_CHA	Permis de construction bâtiment principal : RPA ?	1	0,02 %
P_CONST_PRI_RES	Permis de construire bâtiment principal résidentiel	172	3,15 %
P_RENOUVELLEMEN	Permis de renouvellement	61	1,12 %
P_RENOV_AUTRE	Permis de rénovation bâtiment autre que résidentiel	1323	24,22 %
P_RENOV_RES	Permis de rénovation bâtiment résidentiel	2514	46,02 %
TOTAL :		5 463	100,00 %

Figure 3 - Tableau des catégories retenues

Les différents types de projet correspondent à des catégories de demande d'autorisation. En tout il y a 30 catégories, réparties en trois sortes : les certificats (14), les déclarations de travaux (1), et les permis (15). L'examen des différentes catégories permet de faire les constats suivants :

- Certaines catégories correspondent précisément aux types d'opération à dénombrer (démolition, construction neuve, rénovation)
- Certaines autres sont sans intérêt pour le dénombrement (demandes d'autorisation pour les affichages, les piscines creusées ou hors terre, les spas, les kiosques, les terrasses estivales,...)
- On retrouve les mêmes types d'opération dans plusieurs catégories différentes (par exemple les demandes d'autorisations de démolitions retrouvées dans différents types de certificats, de déclaration de travaux et de permis)
- Inversement, certaines catégories sont multifonctions : au sein d'une même catégorie on retrouve plusieurs types d'opération différentes (par exemple dans les permis de rénovation résidentielle on retrouve des aménagements extérieurs, des démolitions, des agrandissements)

Deux observations peuvent être tirées de la répartition des demandes d'autorisation dans les différentes catégories :

- La majorité des demandes d'autorisations (64,77 %) se retrouve dans trois catégories : les demandes de permis de rénovation résidentiel (36,30 %) et autre (19,10 %), et les déclarations de travaux (9,23 %)
- Certaines catégories sont très peu utilisées : 18 catégories représentent moins de 1 % des demandes d'autorisations

Plusieurs choses pourraient expliquer ce nombre restreint de demandes d'autorisation dans certaines catégories :

- Ces catégories marginales sont en fait plus utilisées à l'extérieur du territoire d'étude retenu
- Il y a une surspécialisation des catégories qui les rend d'une part difficile à utiliser (il faut connaître les usages des 30 catégories différentes), d'autre part tellement spécifique qu'elles morcellent une information plus générique qui pourrait être pertinente
- Il y a une logique opérationnelle des catégories qui est contradictoire à celle du dénombrement du type de demande

Afin de pouvoir faire un dénombrement précis, les catégories inutiles sont retirées. L'année 2023 étant en cours, les demandes pour cette année ont été écartées. C'est la lecture de la description textuelle des travaux de l'ensemble des demandes d'autorisation qui permet de classer les types d'intervention suivant de nouveaux critères :

- Les démolitions
- Les constructions neuves
- Les agrandissements
- Les rénovations des enveloppes de bâtiments
- Les rénovations intérieures majeures (intervention sur la structure et/ou les réseaux)
- Les rénovations intérieures mineures (les aménagements et le mobilier)
- Sont ajoutés deux critères supplémentaires :
 - o Les renouvellements (de demande d'autorisation, créant sinon des doublons)
 - o Autres (les demandes d'autorisation pour d'autres types de travaux).

Ce dénombrement permet d'avoir les quantités et les proportions des différents types d'interventions réalisés sur le patrimoine bâti du territoire d'étude pendant la période d'étude visée ; son total ne correspond plus au nombre de demande d'autorisation, ni au nombre d'opération menées : en effet, une demande d'autorisation peut comporter par exemple une demande de démolition et une demande de construction neuve, ou une demande d'agrandissement, une demande de rénovation d'enveloppe et des demandes de rénovations intérieures majeures et mineures.

Afin d'avoir le même nombre d'entrées que le classement par catégories, un deuxième tri est effectué, où une valeur d'intervention principale A est accordée à chaque demande d'autorisation (démolition ou construction ou agrandissement ou travaux d'enveloppe etc.) ; les autres interventions de la demande sont conservées, mais avec des valeurs moindres (B, C, D, E).

On a donc trois classifications différentes de deux types d'objets :

- Classification par catégories des demandes d'autorisation
- Classification par type d'intervention principale des demandes d'autorisation
- Classification par types d'intervention totales réalisées

3.2 Les données SIG

Les nouvelles données géolocalisées ont été transmises sous la forme de bases de données exploitables sur ArcGIS⁸. Il s'agit de données générales sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières ; non spécifiques à la période ou au territoire d'étude. Les données sont réparties dans différentes couches comportant différentes informations :

- Cadastre
- Bâtiments
- Affectations du sol
- Zonage
- Zone historique
- PIIA
- Fiches patrimoniales
- Propriétés

La couche « Propriétés » comprend entre autres des informations sur les biens venant compléter celles transmises initialement :

- La surface des lots
- Le nombre de logement (lorsqu'applicable)
- Le nombre d'étage des bâtiments
- La surface au sol des bâtiments
- Parfois l'année de construction
- Différentes informations sur l'opération (CUBF⁹, description, affectation du sol)

Grâce aux numéros de matricule des propriétés, également indiqués dans les informations sur les demandes d'autorisation de travaux, les informations générales de la couche Propriétés spécifiques aux demandes d'autorisation de travaux de la période et du territoire d'étude retenu ont pu être ajoutées.

À partir des informations disponibles sur le site internet de la Ville de Trois-Rivières et des données SIG transmises, une mise en contexte et une analyse statistique de données sur les demandes d'autorisation de travaux ont été réalisées.

Dans un premier temps, certaines des caractéristiques du territoire d'étude ont été observées afin de brosser un portrait sommaire du cadre urbain. À la suite, l'analyse de la répartition des demandes d'autorisation de travaux a permis de saisir les principes et les réalités de l'évolution du patrimoine bâti de Trois-Rivières.

8 Logiciel de système d'informations géographiques développé par Esri (Environmental Systems Research Institute, Inc.)

9 Code d'utilisation des biens fonds

1^{re} PARTIE : ETUDE STATISTIQUE

4 Traitement des données : premiers constats

4.1 Les demandes d'autorisations de travaux par année

Données objectives et quantitatives

Année	N°	Permis variation
2016	737	
2017	784	6,38 %
2018	864	10,20 %
2019	985	14,00 %
2020	665	-32,49 %
2021	762	14,59 %
2022	667	-12,47 %
Grand Total	5464	

Figure 4 - Tableau du nombre total de demandes d'autorisation de travaux par année

Caractérisation

Sur le territoire d'étude, le nombre des demandes d'autorisation augmente de manière de plus en plus importante de 2016 à 2019. La pandémie COVID-19 impacte et renverse la tendance, le nombre de demandes d'autorisation se réduisant de pratiquement un tiers (-32,49 %). La reprise importante de 2021 (+14,59 % de demande d'autorisation) correspond probablement à la reprise des opérations mises en pause pendant l'année 2020 du fait des contraintes sanitaires pénalisantes. Cependant, cette reprise ne permet pas retrouver le niveau pré-pandémique de 2019. Est-il possible que ces niveaux bas pour les années 2021 et 2022 soient les conséquences de l'augmentation des coûts de construction qui a suivi la pandémie (cf. dénombrement des demandes d'autorisation) ?

4.2 Localisation des demandes d'autorisation de travaux

Données objectives et quantitatives

Principales affectations du sol	Trois-Rivières 334,2 km ²		Territoire d'étude +/- 10,9 km ² (approximatif)	
	Km ²	%	Km ²	%
Résidentielle (jaune)	58,0	20,0	4,5	37,2
Commerciale/mixte (rouge)	11,3	3,9	1,9	15,8
Institutionnelle (bleu)	11,9	4,0	3,4	27,6
Industrielle (mauve)	24,2	8,3	2,1	17,6
Récréative (bleu)	4,6	1,6	0,2	1,6
Agricole & forestière (grise)	168,1	57,7	0	0
Conservation (brun)	13,5	4,5	0,02	0,2

Figure 5 - Tableau des principales affectations du sol (légende)

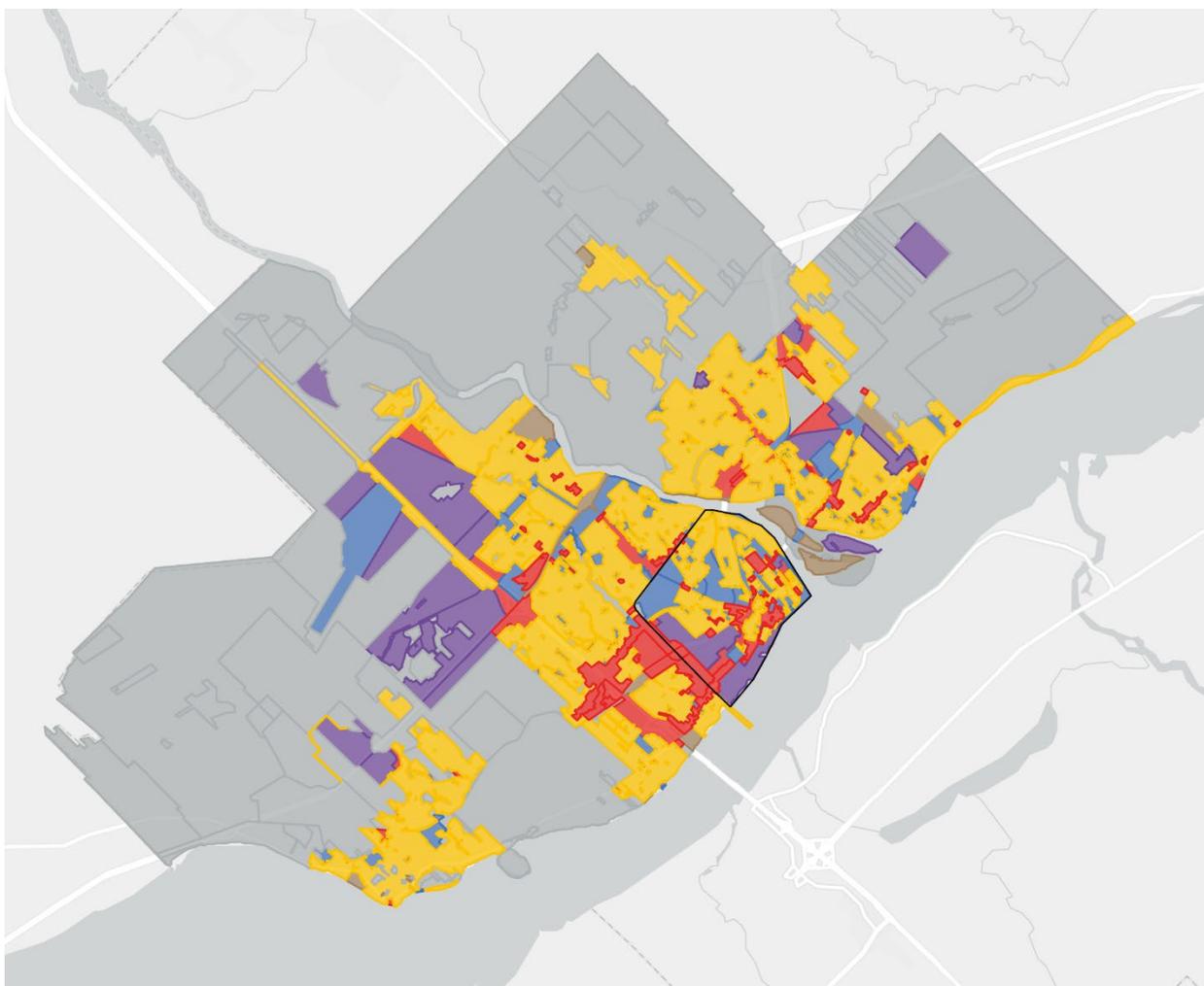
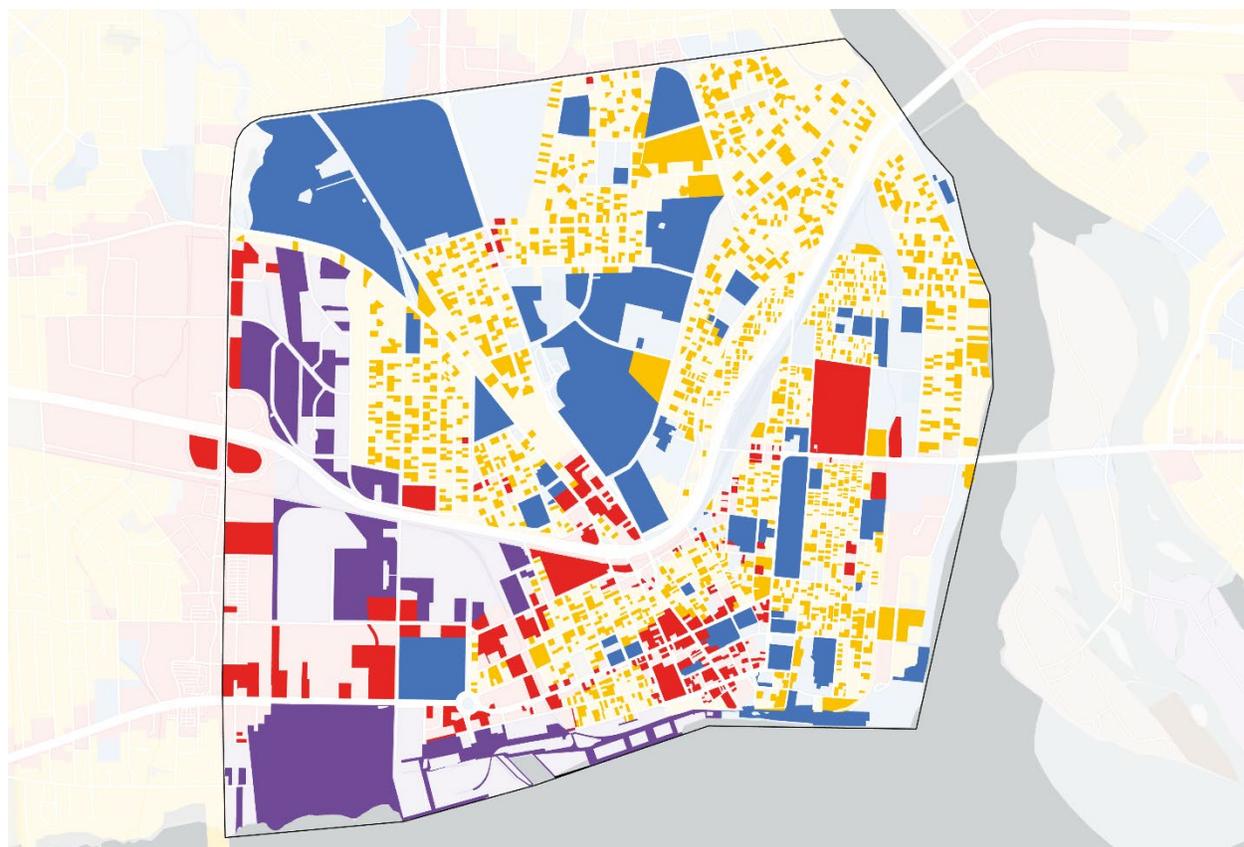


Figure 6 - Carte générale de Trois-Rivières avec les affectations principales et l'identification du territoire d'étude



 Affectations au sol

-  Limite de la zone d'étude
-  Résidentiel
-  Commerciale / mixte
-  Industrielle
-  Institutionnel
-  Récréative
-  Agricole

Figure 7 - Affectations du sol (les aplats correspondent aux parcelles des propriétés soumises aux différentes demandes d'autorisation de travaux)

Caractérisation

Le territoire de Trois-Rivières s'étend sur 334,2 km², dont un tiers environ est en zone agricole protégée. La zone urbaine de Trois-Rivières représente à peu près la moitié de son territoire. Elle est composée des premiers quartiers qui se sont développés en continu jusqu'en 1940 ; et de quartiers, souvent à caractère de banlieue, qui eux s'agrandissent depuis les années 1950 dans la première couronne de développement et les quartiers périurbains.

Les premiers quartiers correspondent au centre-ville et aux principaux cœurs historiques des anciennes municipalités qui composent maintenant Trois-Rivières. Ils se sont développés en fonction du Chemin du Roy, des cours d'eau, du chemin de fer et des grandes usines qui se sont implantées à Trois-Rivières jusqu'en 1940 (économie du bois et du papier, industrie manufacturière). Ces quartiers présentent un bâti dense et à valeur patrimoniale. La désindustrialisation et l'avènement de la voiture et des banlieues ont entraîné leur paupérisation, combattue depuis une quarantaine d'années. La revitalisation des premiers quartiers est toujours en cours.

La première couronne de développement, en périphérie du centre-ville, est constituée par l'étalement urbain ayant débuté dans les années 1950. Le bâti est de faible densité avec néanmoins des secteurs plus denses. Ses secteurs commerciaux ont été pensés en fonction de l'automobile. L'attraction pour des résidences unifamiliales étant toujours importante, le renouvellement de la population vieillissante de ces quartiers est préoccupant et leur dévitalisation progressive est possible, malgré les différents potentiels de ces quartiers (proximité du centre-ville et des pôles institutionnels, densification possible).

Trois-Rivières comprend un pôle institutionnel important (institutions de santé, différents pôles d'enseignement supérieur) situé essentiellement dans la première couronne de développement.

Les industries sont principalement dans les parcs industriels, dont la plupart ont atteint leur capacité. Il reste néanmoins de l'espace disponible dans deux parcs industriels en périphérie, proche de l'aéroport et de l'autoroute 40. Des emprises sont également réservées pour un développement différé dans ces secteurs (Règlement sur le plan d'urbanisme, 2021, chapitre 125).

Le territoire d'étude est un carré d'environ 3,3 km de côté, soit environ 10,9 km² (+/- 3,25 % du territoire total de Trois-Rivières). Il est composé du centre-ville de Trois-Rivières et d'une partie de sa première couronne de développement, jusqu'au boulevard des Récollets ; il est traversé par l'autoroute 40. Malgré sa taille restreinte par rapport au territoire de la ville et du fait de sa position centrale, il présente une répartition équilibrée des différentes grandes catégories d'affectations du sol (résidentiel, institutionnel, commercial et industriel). Cette répartition n'est pas représentative des proportions réelles des différentes affectations du sol sur le territoire complet de la Ville.

Si la fonction industrielle est en périphérie du territoire d'étude, la fonction institutionnelle est plus centrale. Elle se divise en deux pôles : l'un en position centrale dans la première couronne de développement, l'autre au niveau du centre-ville. Le tissu urbain est fragmenté par les secteurs institutionnels ; fragmentation accentuée par le passage de l'autoroute à l'immédiat extérieur du centre-ville. Comment cette ségrégation spatiale se traduit-elle dans l'expérience et la perception sociale ?

Les demandes d'autorisations de travaux sont réparties uniformément sur le territoire d'étude, et dans les différents types d'affectation.

4.3 Dénombrement des demandes d'autorisation de travaux

4.3.1 Nombre d'autorisations de travaux accordées par propriété

Données objectives et quantitatives

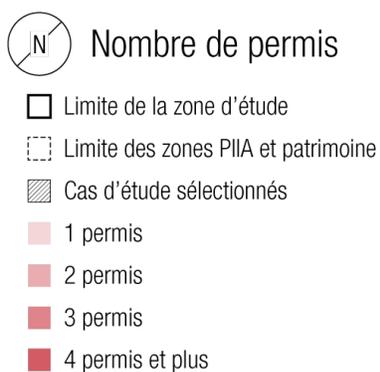
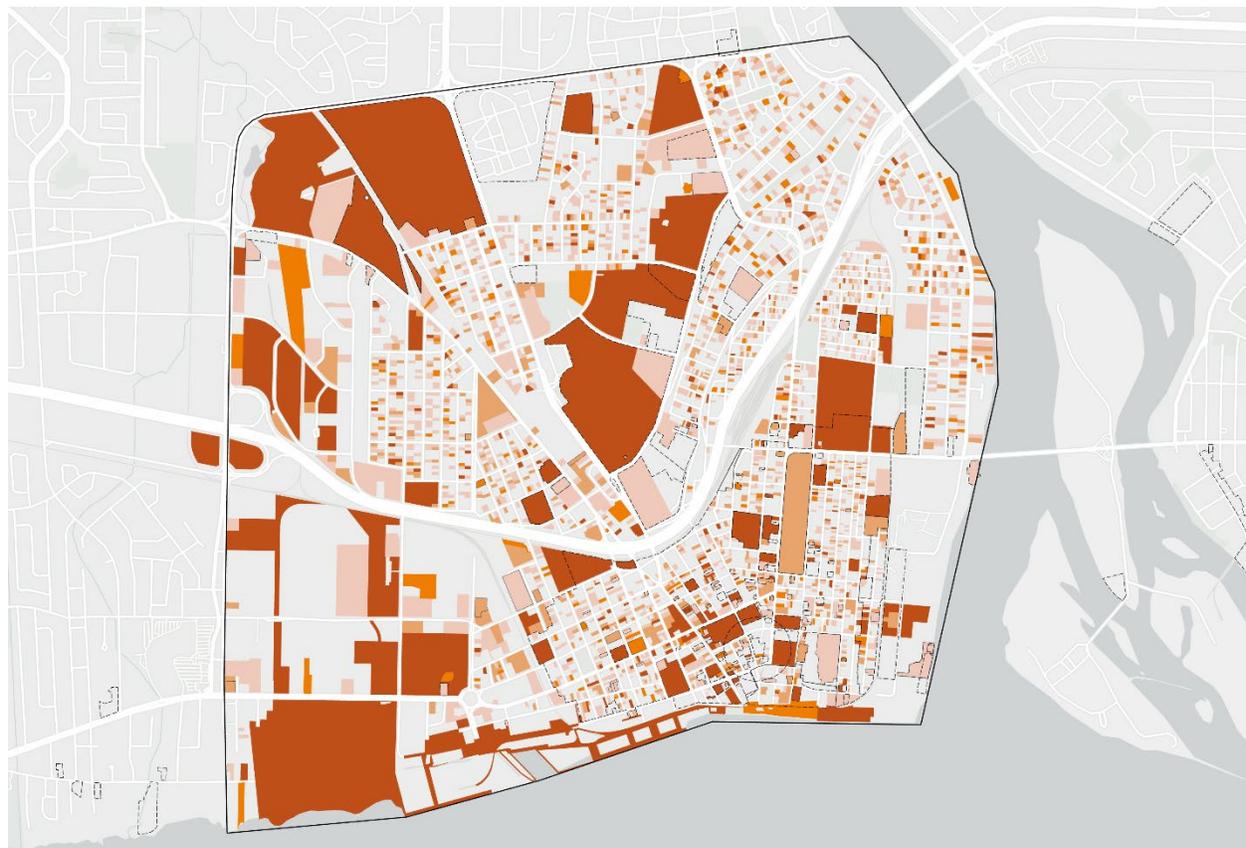


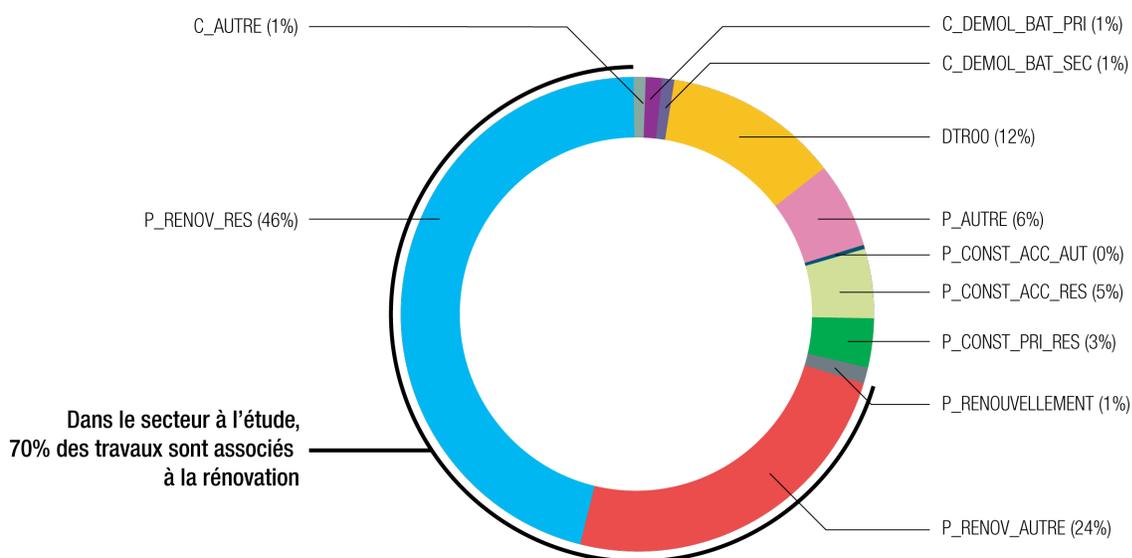
Figure 8 - Nombre d'autorisations de travaux accordées par propriété

Caractérisation

Les institutions ont tendance à effectuer des travaux réguliers sur leurs bâtiments ; soit en continu soit de manière cyclique. Ces travaux continus permettent d'éviter les déficits d'entretien. Ainsi, plusieurs opérations ont lieu simultanément pendant les étés au CÉGEP de Trois-Rivières ou à l'UQTR. Il y a ainsi un nombre important d'autorisations de travaux émises chaque printemps pour ces établissements afin de réaliser les opérations pendant les étés. À ces travaux « courants » sont associés occasionnellement des travaux de plus grande envergure. Le bâti commercial est aussi sujet à des travaux réguliers, liés aux entretiens et aux réaménagements dus aux changements ou aux évolutions des activités. Les travaux sur le bâti industriel sont eux liés à une optimisation constante des performances des espaces. Les interventions sur le bâti résidentiel étant plus ponctuel, il y a moins de cas de permis multiples.

4.3.2 Dénombrement par catégorie de demande d'autorisation

Données objectives et quantitatives



Répartition des permis par catégories de demandes d'autorisation entre 2016 et 2022

Figure 9 - Répartition des demandes d'autorisation de travaux par catégorie sur la période d'étude

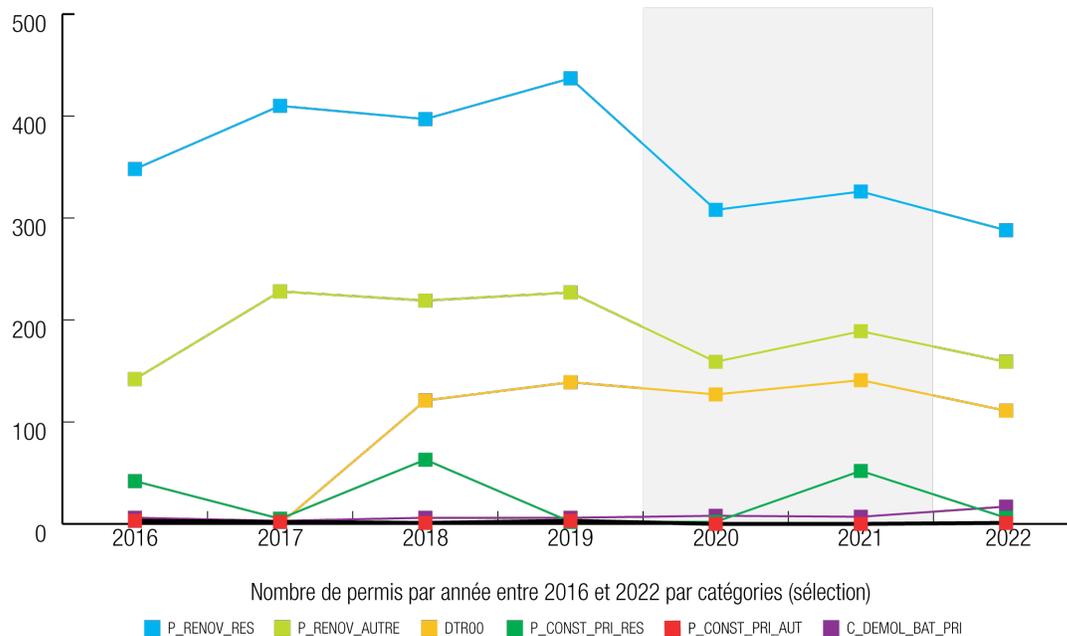


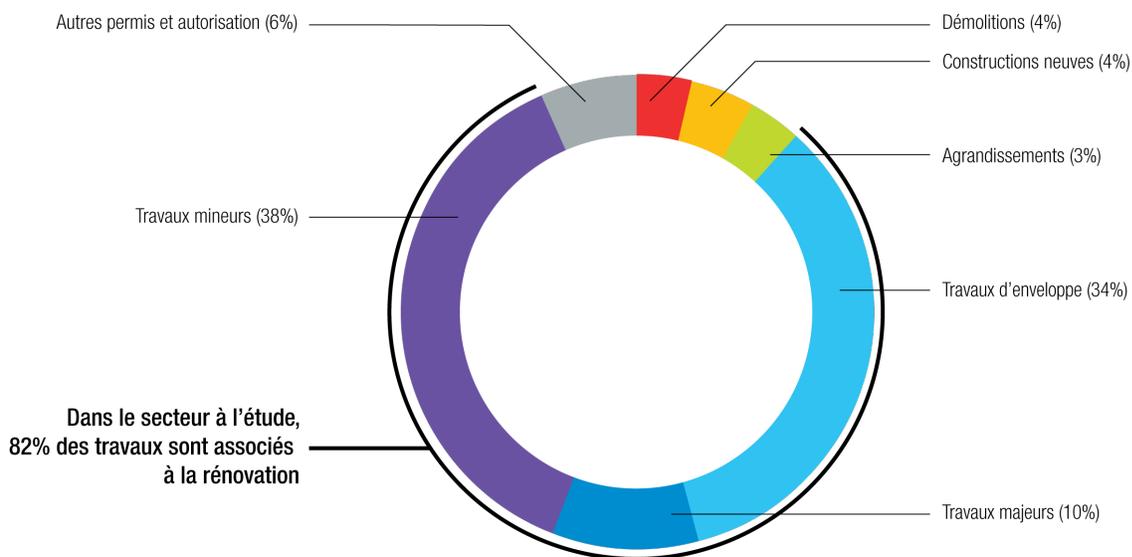
Figure 10 - Nombre de demandes d'autorisation de travaux par catégorie par année

Caractérisation

Le dénombrement par catégorie de demandes d'autorisation donne une idée sommaire de la répartition des types d'intervention qui sont réalisés sur le bâti : les opérations de rénovation sont les plus importantes, et le nombre des constructions neuves est anecdotique. L'observation du nombre de demandes par année indique que les travaux de rénovation ont été impactés par la pandémie : baisse importante du nombre d'autorisations en 2020 et reprise limitée depuis.

4.3.3 Dénombrement par type d'intervention

Données objectives et quantitatives



Répartition des permis par type d'intervention entre 2016 et 2022

Figure 11 - Répartition des demandes d'autorisation de travaux par type d'intervention sur la période d'étude

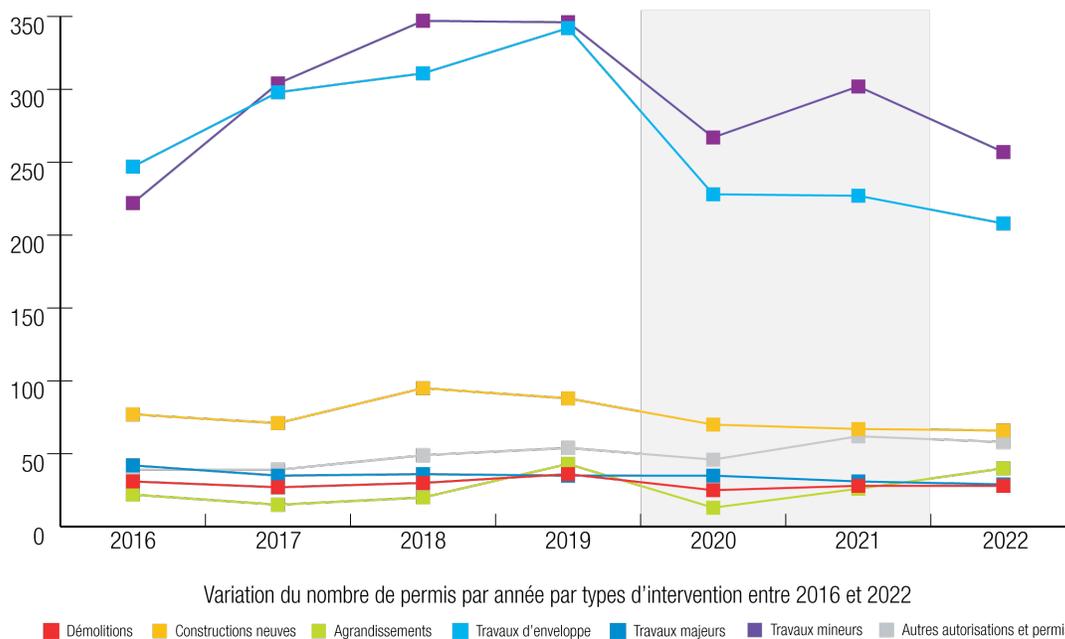
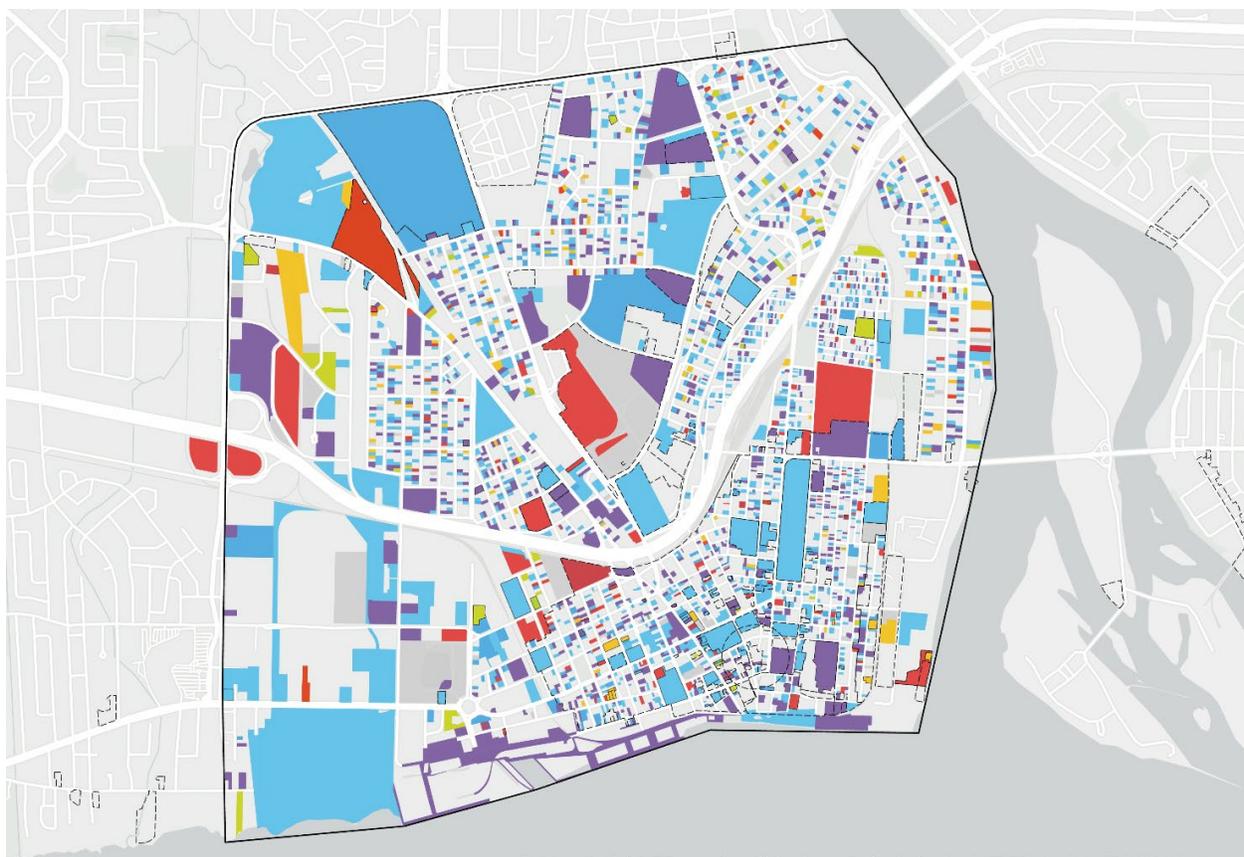


Figure 12 - Nombre de demandes d'autorisation de travaux par type d'intervention par année



Types d'intervention - 2022

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- Cas d'étude sélectionnés
- Démolitions
- Constructions
- Agrandissements
- Enveloppe et travaux majeurs
- Travaux mineurs

Figure 13 - Type d'intervention principale des demandes d'autorisation de travaux

Caractérisation

Le dénombrement par type d'intervention (démolition, construction, agrandissement, travaux d'enveloppe, travaux intérieurs majeurs et mineurs) confirme l'importance des travaux de rénovation (travaux d'enveloppe + travaux intérieurs majeurs et mineurs = 82 % du nombre d'autorisations). Les travaux mineurs (38 %) qui s'avèreront être de petits travaux d'entretien, et les travaux d'enveloppe aux budgets limités (34 %) forment la grande majorité de ces rénovations. La déduction qu'il s'agit de petits travaux d'entretien menés sur le petit bâti résidentiel par des particuliers sera confirmée par la suite.

L'observation de l'évolution par année du nombre de types d'intervention révèle que ce sont les nombres de ces interventions de travaux d'enveloppe et de rénovation intérieures mineures qui ont diminué avec la pandémie et qui depuis peinent à retrouver leurs niveaux pré-pandémiques ; les nombres des autres types d'intervention sont restés relativement stables. Ce sont donc les particuliers qui ont été les plus affectés dans leurs opérations par la pandémie et la hausse des coûts associée.

La carte présentant la répartition des différents types d'intervention sur le territoire d'étude révèle l'importance des travaux d'enveloppe et mineurs sur le petit bâti résidentiel et sur les entreprises institutionnelles ; on constate aussi le nombre limité de constructions neuves et d'agrandissements.

4.3.4 Dénombrement par montant estimé des travaux

Données objectives et quantitatives

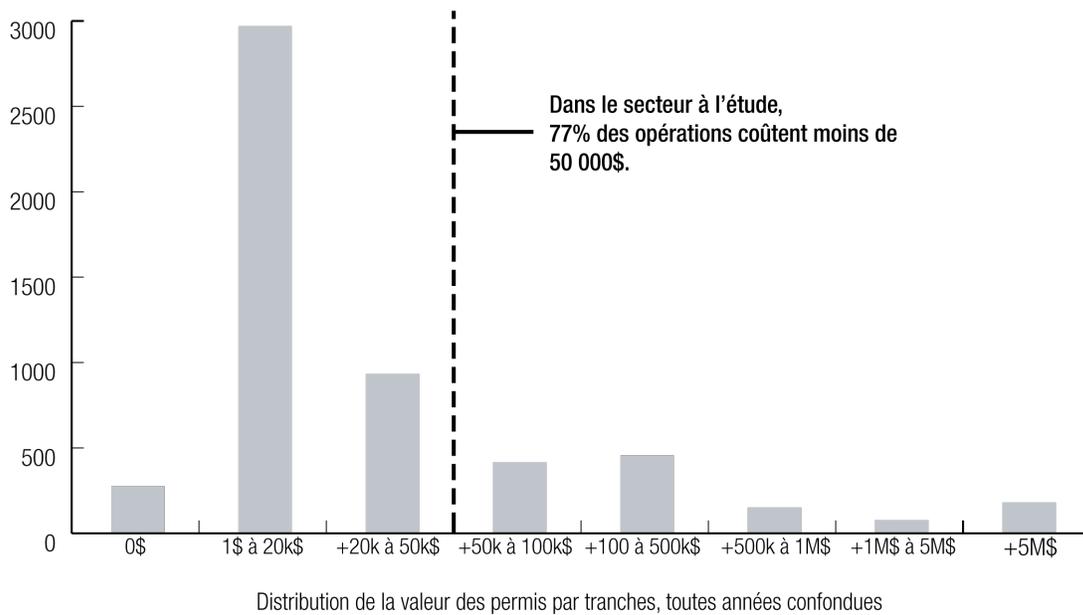
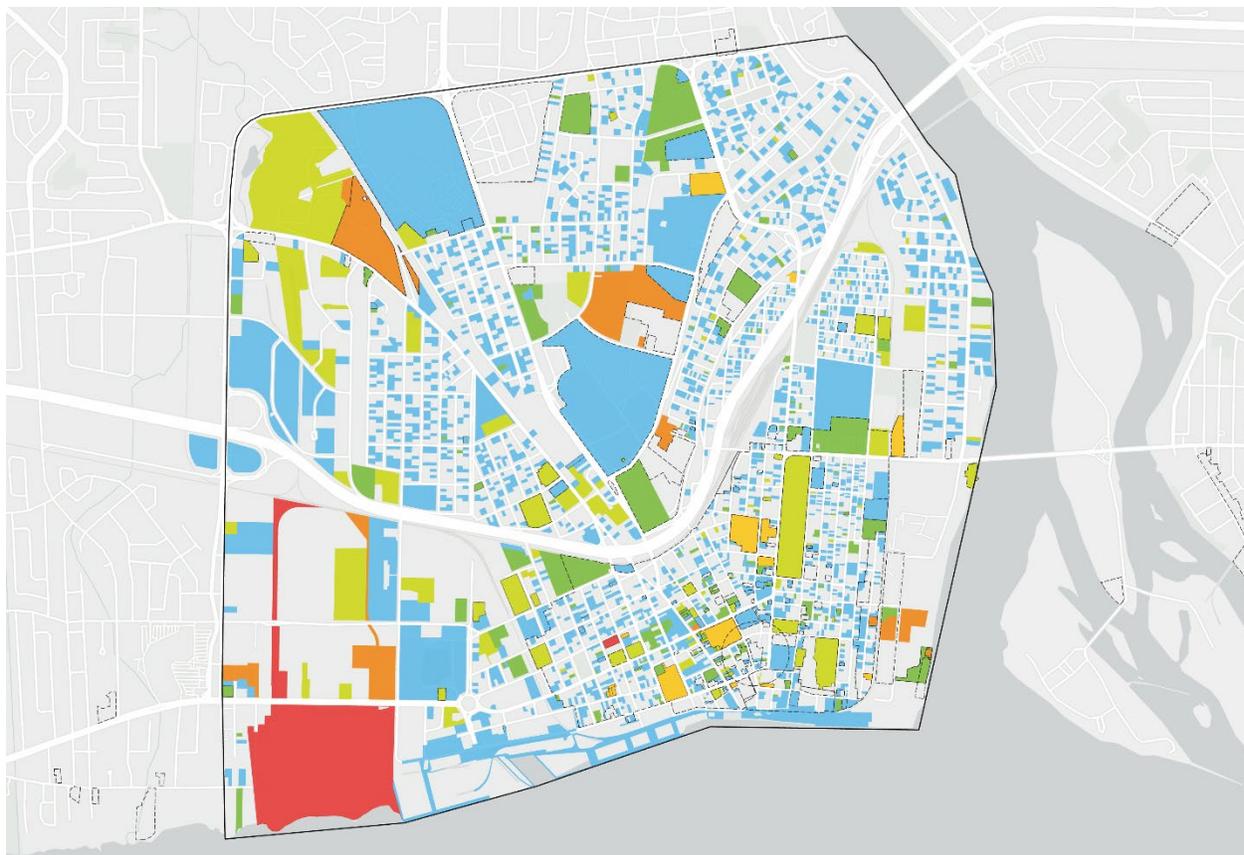


Figure 14 - Distribution des demandes d'autorisation par montant estimé des travaux



N Valeurs des travaux

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- ▨ Cas d'étude sélectionnés
- 0 à 50k\$
- 50k\$ à 100k\$
- 100k\$ à 500k\$
- 500k\$ à 1M\$
- 1M\$ à 5M\$
- 5M\$ et plus

Figure 15 - Répartition des demandes d'autorisation par montants estimés des travaux

Caractérisation

Dans la période et le territoire d'étude retenu, 77 % des demandes d'autorisation concernent des travaux estimés à moins de 50 000 \$. Ces petits travaux sont répartis relativement uniformément sur l'ensemble du territoire d'étude ; ils touchent essentiellement le petit bâti résidentiel.

La tranche suivante de coût estimé des travaux (jusqu'à 100 000 \$) concerne encore des opérations sur le petit bâti résidentiel, et sur le commercial. De 100 000 à 500 000 \$, il s'agit d'opérations sur de plus grosses propriétés foncières à vocations institutionnelles ; il reste seulement quelques opérations résidentielles. De 500 000 à 1 000 000 \$, des opérations institutionnelles de plus grande envergure sont menées, ainsi que dans une moindre mesure des opérations d'intervention plus importantes sur du résidentiel collectif. De 1 à 5 000 000 \$, en plus des opérations institutionnelles, quelques opérations sur le bâti industriel sont réalisées. Enfin, au-delà de 5 000 000 \$, il s'agit des grands projets institutionnels et des grosses opérations résidentielles, qu'il s'agisse de projet en insertion de trois étages maximums dans le tissu existant (36 logements à l'angle des rues Bureau et Saint-Olivier) ou des opérations de grande hauteur le long de l'avenue des Draveurs.

Quelles sont les logiques opérationnelles aux différentes échelles d'opération ? Sont-elles les mêmes pour deux opérations au montant de travaux équivalent, mais aux programmes différents ? Pour des opérations équivalentes, mais dans les secteurs différents du centre-ville et au-dessus de l'autoroute, les conséquences des travaux sur la valeur foncière et les taxes afférentes sont-elles aussi équivalentes ?

5 Cycle de vie, ancienneté du bâti et valeur patrimoniale

5.1 Années de construction

Données objectives et quantitatives



Année de construction

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIA et patrimoine
- ▨ Cas d'étude sélectionnés
- Avant 1900
- 1901-1920
- 1921-1940
- 1941-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- Après 2000
- Inconnu

Figure 16 - Années de construction des bâtiments touchée par des demandes d'autorisation de travaux

Caractérisation

L'observation des années de construction des bâtiments pour lesquels les demandes d'autorisation de travaux ont été émises permet de constater qu'il s'agit principalement de bâtiments des années 1940 à 1980. La durée de vie des bâtiments étant d'environ une soixantaine d'années, il est logique que ce soient ces bâtiments en majorité qui soient sujet à des demandes de travaux. Dans le centre-ville, un des premiers quartiers de la ville, toutes les périodes du XX^e siècle sont représentées et mélangées : le bâti serait donc renouvelé régulièrement et progressivement. De l'autre côté de l'autoroute, dans la première couronne de développement, la majorité des demandes touchent un bâti résidentiel homogène datant des années 1940 à 1960, et de 1960 à 1980 dans un secteur particulier : le bâti est dans sa première phase de renouvellement.

5.2 Démolitions, constructions et reconstructions

Données objectives et quantitatives



Démolitions et constructions

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Bâtiments principaux et secondaires démolis
-  Bâtiments principaux et secondaires construits
-  Bâtiments principaux et secondaires démolis et reconstruits

Figure 17 - Démolition, construction et reconstruction

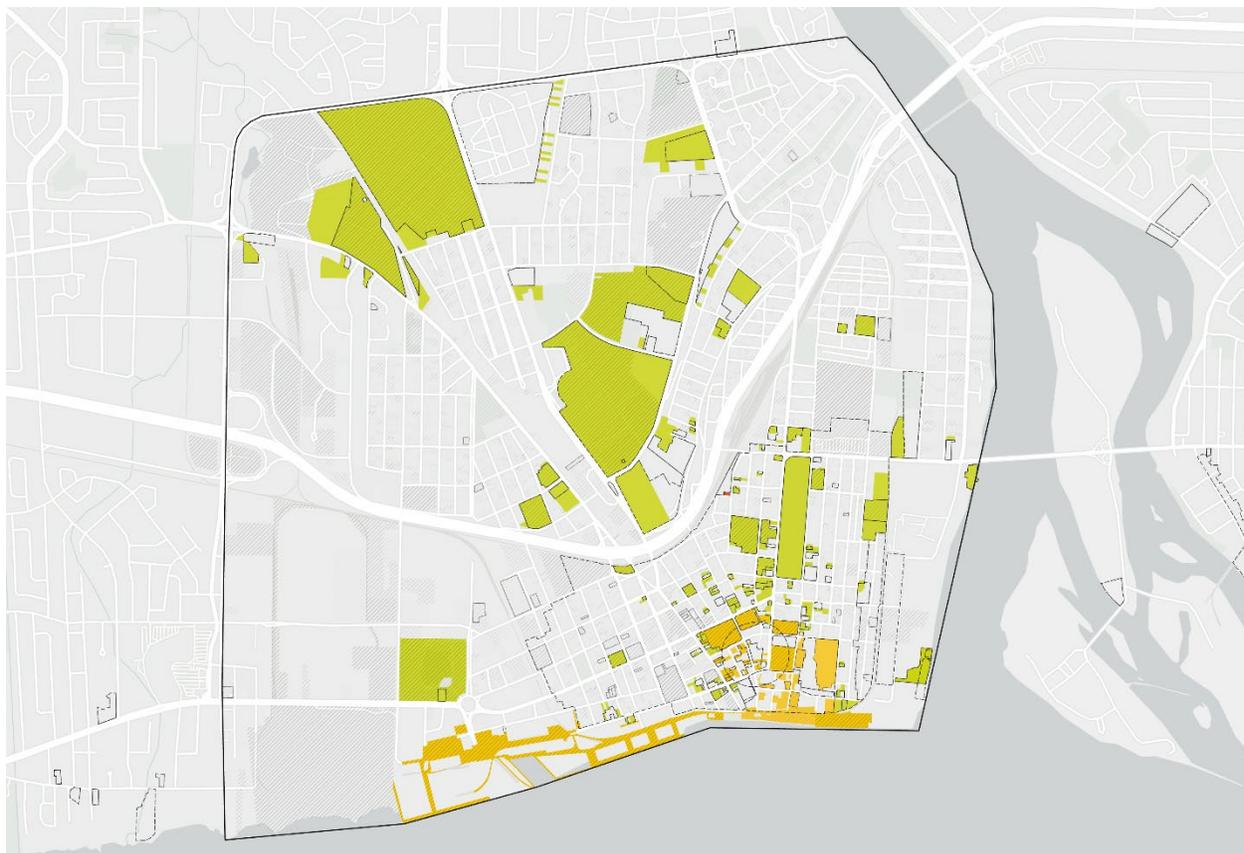
Caractérisation

Le nombre de démolitions sur la période et le territoire d'étude retenu est limité (205 en 7 ans, soit à peine 30 par années en moyenne ; également, vu la façon dont le classement a été réalisé, il peut aussi s'agir de démolitions partielles). Malgré la concentration d'opérations observée dans le centre-ville, les constructions neuves y sont peu nombreuses. Dans les secteurs résidentiels de la première couronne, des opérations de constructions neuves et de démolitions-reconstructions confirment que le tissu fini de se compléter tout en commençant à se renouveler.

Une partie des démolitions touche le bâti institutionnel ; ces opérations sont facilitées par l'absence de permis de démolition requis pour les bâtiments municipaux. Les exigences liées à l'obtention d'une autorisation de démolition sont de toute façon simples et le coût du permis est limité (125 \$) : en plus du programme préliminaire chiffré du projet de remplacement, une demande d'estimation des coûts de remise en état du bâtiment peut être demandée, qui est facilement « manipulable » afin de souligner l'avantage financier de la démolition. Les outils mis en place pour le contrôle des démolitions sont donc facilement contournables, participant au maintien de la démolition comme une solution économique attractive.

5.3 Intérêts patrimoniaux

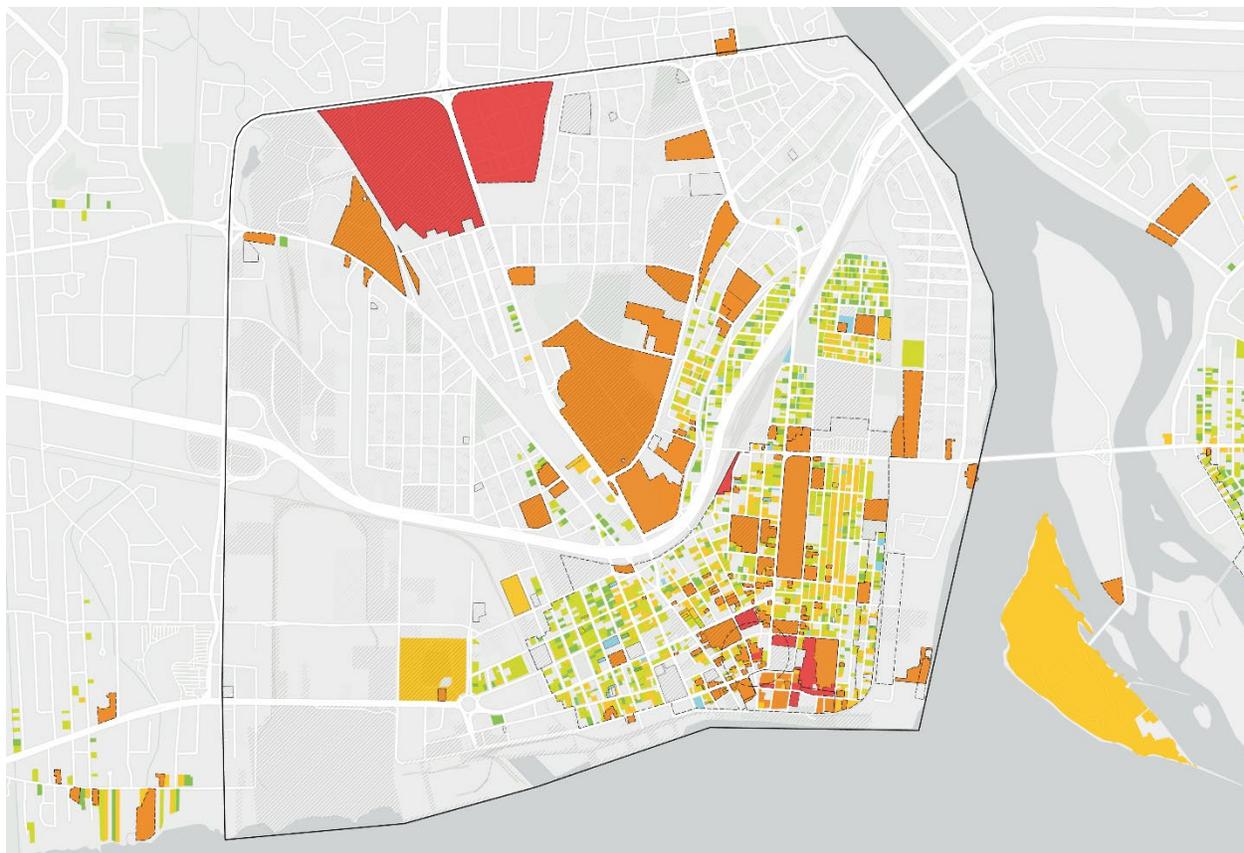
Données objectives et quantitatives



Reconnaissance patrimoniale

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Protection municipale
-  Protection provinciale
-  Protection fédérale

Figure 18 - Protections patrimoniales



 Valeur patrimoniale

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Exceptionnelle
-  Supérieure
-  Bonne
-  Moyenne
-  Faible
-  Aucune

Figure 19 - Fiches patrimoniales de Trois-Rivières

Caractérisation

Plusieurs types de valorisations patrimoniales touchent le centre-ville, les emprises institutionnelles et leurs bâtis respectifs (inventaires patrimoniaux provincial et municipal, zone historique, secteur soumis à PIIA). S'y ajoutent les fiches patrimoniales éditées par la Ville de Trois-Rivières en 2010, touchant au total 2378 bâtiments. Il y a six catégories différentes :

- 11 « exceptionnelle » ;
- 208 « supérieure » ;
- 590 « bonne » ;
- 1193 « moyenne » ;
- 340 « faible » ;
- 36 « aucune » (catégorie patrimoniale particulièrement paradoxale).

Il y a ainsi une profusion de valeurs patrimoniales différentes accordées qui se juxtaposent. Le processus de valorisation soulève plusieurs questions méthodologiques.

- Comment ces différentes valeurs ont-elles été définies ?
- Ces évaluations sont-elles basées sur une appréciation stylistique ou plutôt une appréciation de l'authenticité des bâtiments ?
- Ces valeurs patrimoniales sont-elles un incitatif à la rénovation des bâtiments ou au contraire un frein à sa mise en œuvre ?
- Ces valeurs patrimoniales ont-elles des effets sur l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ? Ces effets sont-ils positifs ou négatifs ?
- Les opérations de rénovations sont-elles facilitées (économiquement, en termes de durée) par la valeur patrimoniale des bâtiments ?
- La Ville souligne parfois l'excellence de certaines opérations de rénovations ; cet intérêt représente-t-il un avantage pour l'opération ou une contrainte supplémentaire ?
- Aussi, quelles sont les qualités architecturale et patrimoniale de ces rénovations ?

Les valeurs patrimoniales attribuées à certaines institutions modernes comme le CÉGEP ou l'UQTR semblent davantage le reflet de la place première ou souhaitée première qu'elles occupent dans la communauté ? Les contraintes qui découlent de leur patrimonialisation deviennent-elles des freins à l'évolution du patrimoine bâti de ces institutions¹⁰ ?

¹⁰ « INTÉRÊT PATRIMONIAL DES IMMEUBLES ET SITES PATRIMONIAUX MÉTHODE D'ÉVALUATION MARS 2023 ». 2023. ministère de la Culture et des Communications : Direction des politiques et de l'évaluation patrimoniale, Direction des communications et des affaires publiques. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/culture-communications/documents/patrimoine/Guide-methode_evaluation_IP_immeubles_sites.pdf](https://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/culture-communications/documents/patrimoine/Guide-methode_evaluation_IP_immeubles_sites.pdf).

5.4 Demande d'autorisation de travaux : Subventions

Données objectives et quantitatives



Travaux subventionnés

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Programme Rénovation Québec (PRQ)
-  Programme de Redéveloppement des Premiers Quartiers (PRPQ)
-  Programme Restauration du patrimoine immobilier (PRPI)
-  Revitalisation et développement des établissements d'entreprises au centre-ville
-  Programme Aménagement de bureaux au centre-ville (PAB)

Figure 20 - Travaux subventionnés

	Nombre	Nombre %	Montant moyen du coût estimé des travaux	Opération avec un architecte	Opération avec un architecte %	Durée moyenne des travaux	Durée moyenne des travaux avec un architecte
Opérations résidentielles subventionnées	315	8,6 %	38 400 \$	1	0,3 %	274	350
Opérations résidentielles non subventionnées	3 352	91,4 %	30 700 \$	81	2,4 %	100	157
TOTAL des opérations résidentielles	3 667	100 %	54 600 \$	82	2,2 %	136	160

Figure 21 - Opérations résidentielles subventionnées et non subventionnées

Caractérisation

Différents programmes d'aide et subventions sont disponibles pour les opérations de rénovation ; ils s'appliquent sur différents types de travaux : rénovations majeures (structures, services), patrimoniales, sur les façades, sur certains éléments constitutifs (les portes et fenêtres). Les opérations ayant bénéficié de ces aides se situent essentiellement dans le secteur du centre-ville. 8,6 % des opérations résidentielles sont subventionnées et leur montant estimé des travaux est 25 % plus élevé que pour les opérations résidentielles non subventionnées.

- Quel est le nombre potentiel d'opérations ayant accès à ces différents programmes d'aide et subvention ?
- Ces programmes sont-ils connus ?
- Comment les professionnels, les entrepreneurs et les particuliers sont-ils orientés vers ces programmes ?
- Ces différents programmes d'aide et subvention sont-ils gages de qualité architecturale ?

La répartition des autorisations de travaux émises sur la période et le territoire d'étude est étudiée de plusieurs façons différentes : dans un premier temps le nombre d'autorisations accordées par propriété est analysé, puis la répartition par catégorie d'autorisation utilisée par la Ville sera brièvement abordée avant que la répartition soit étudiée avec le classement par type d'intervention des demandes d'autorisation de travaux.

5.5 Valeurs patrimoniales et ancienneté du bâti à Trois-Rivières

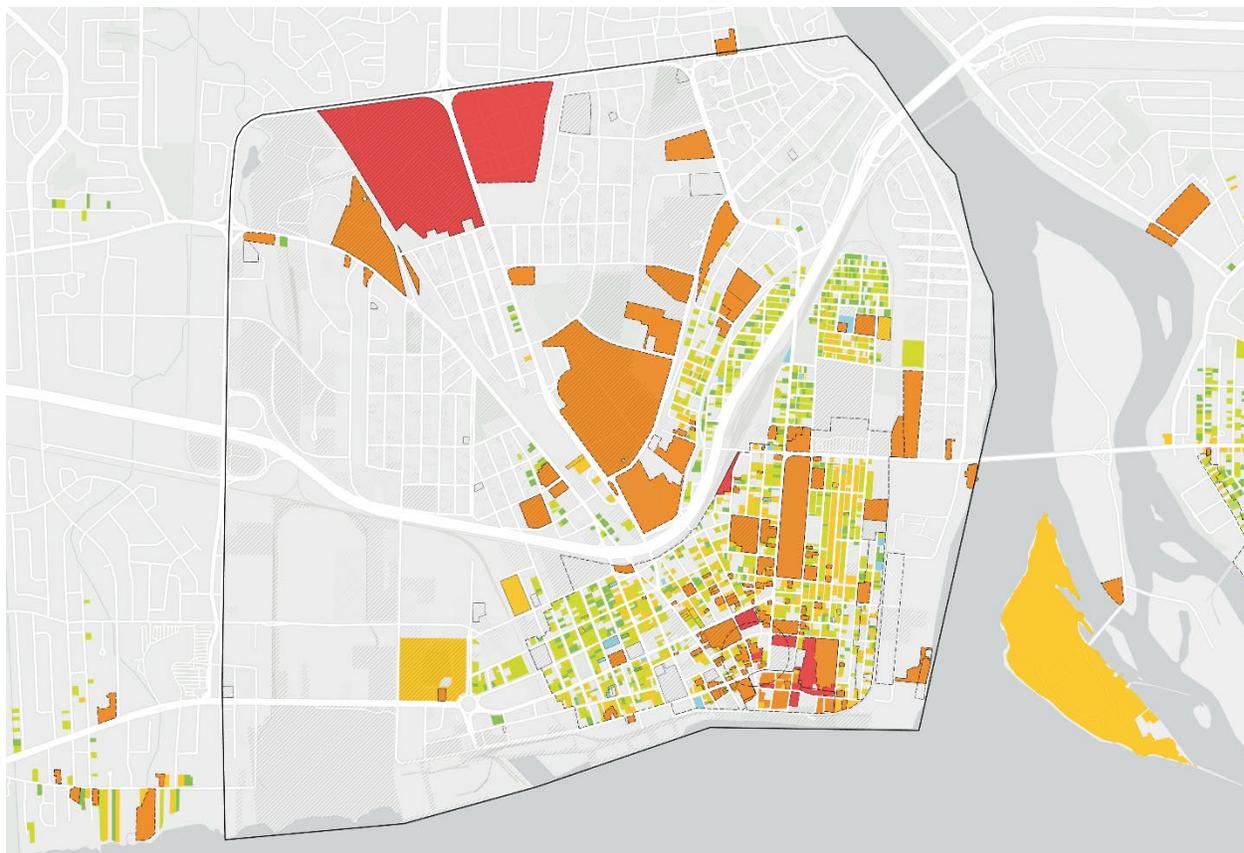
Données objectives et quantitatives



Année de construction

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIA et patrimoine
- ▨ Cas d'étude sélectionnés
- Avant 1900
- 1901-1920
- 1921-1940
- 1941-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- Après 2000
- Inconnu

Figure 22 - Années de construction des bâtiments touchés par des demandes d'autorisation de travaux



 Valeur patrimoniale

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Exceptionnelle
-  Supérieure
-  Bonne
-  Moyenne
-  Faible
-  Aucune

Figure 23 - Fiches patrimoniales de Trois-Rivières

Caractérisation

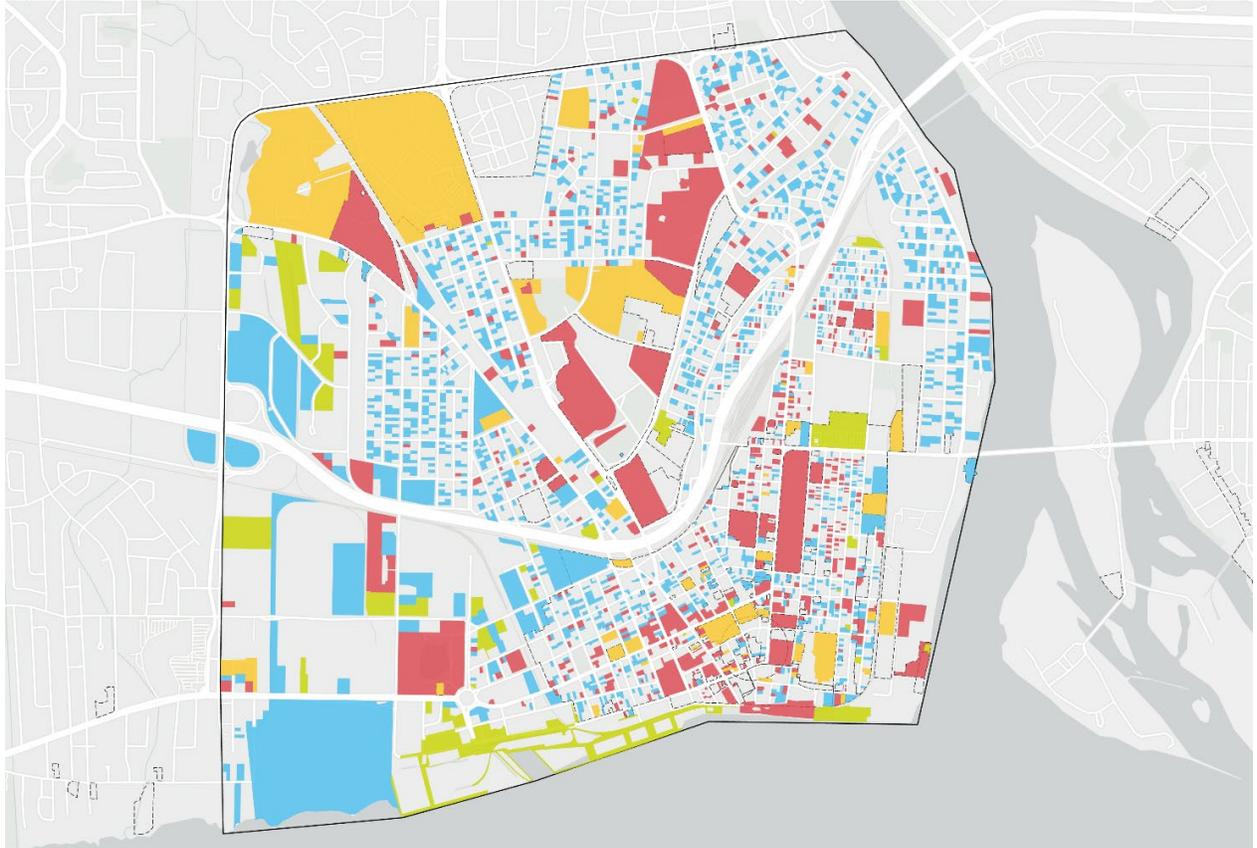
Il ne semble pas y avoir de corrélation marquée entre le développement historique du patrimoine bâti de Trois-Rivières et la patrimonialisation : ce ne sont pas systématiquement les bâtiments anciens qui obtiennent des valeurs exceptionnelles ou supérieures. Ainsi, certains bâtiments institutionnels à la qualité architecturale et à l'ancienneté relative (60/70 ans) ont des valeurs patrimoniales exceptionnelles ou supérieures. Ces valeurs ne seraient-elles pas accordées en fonction d'une valeur immatérielle et sociale de l'institution plutôt que d'une valeur d'ancienneté et d'intérêt architecturale du bâtiment ?

La valeur patrimoniale la plus répandue — moyenne avec 1193 occurrences sur 2378 fiches, soit 50 % — touche le tissu urbain du centre-ville et essentiellement le bâti résidentiel. Quel est l'impact de cette valorisation sur l'instruction des demandes d'autorisation touchant ce bâti et sur les opérations qui en découlent ?

6 Encadrement professionnel qualitatif

6.1 La participation des professionnels et la Loi sur les architectes

Données objectives et quantitatives



Assujettissement à la Loi sur les architectes

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- ▨ Cas d'étude sélectionnés
- Projets non assujettis, réalisés par d'autres
- Projets non assujettis, réalisés par un.e architecte
- Projets assujettis, réalisés par un.e architecte
- Projets assujettis, potentiellement non-réalisés par un.e architecte

Figure 24 - Projets assujettis à la Loi sur les architectes (Réserves : La participation des architectes est connue lorsqu'elle est mentionnée dans la matrice)

Caractérisation

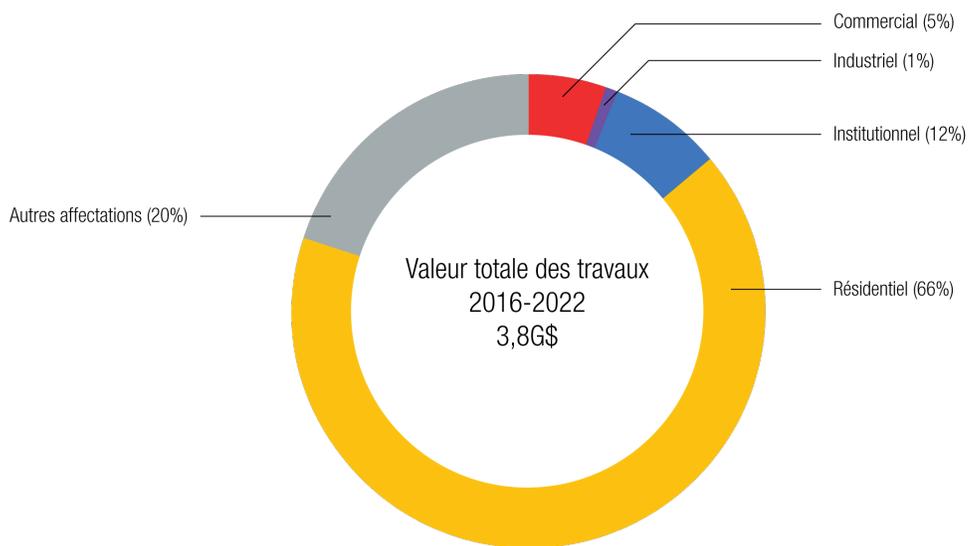
Il n'est pas possible de savoir à quel point les données concernant les architectes sont partielles. En effet, la participation de professionnels aux opérations n'apparaît que dans la description textuelle du tableau de données. Des opérations nécessitant le concours d'un architecte n'ont pas de professionnel cité dans leur description textuelle : s'agit-il d'un oubli ou de l'absence d'un professionnel ? Sans doute les deux cas de figure existent... Il faut donc prendre les résultats suivants avec réserve.

La majorité des demandes d'autorisation concernant de petites opérations, elles ne nécessitent pas le concours d'un architecte. La carte fait apparaître un nombre conséquent d'opérations réalisées sans architectes et qui auraient dû l'être : c'est un constat à prendre avec des réserves.

Quelle est la répartition de la présence des professionnels par types d'intervention ? (a priori présent pour les opérations de constructions neuves, mais peu d'opérations de rénovations avec architecte ?). Est-ce que la présence de professionnel facilite/améliore l'accès aux différents programmes d'aide et de subventions ?

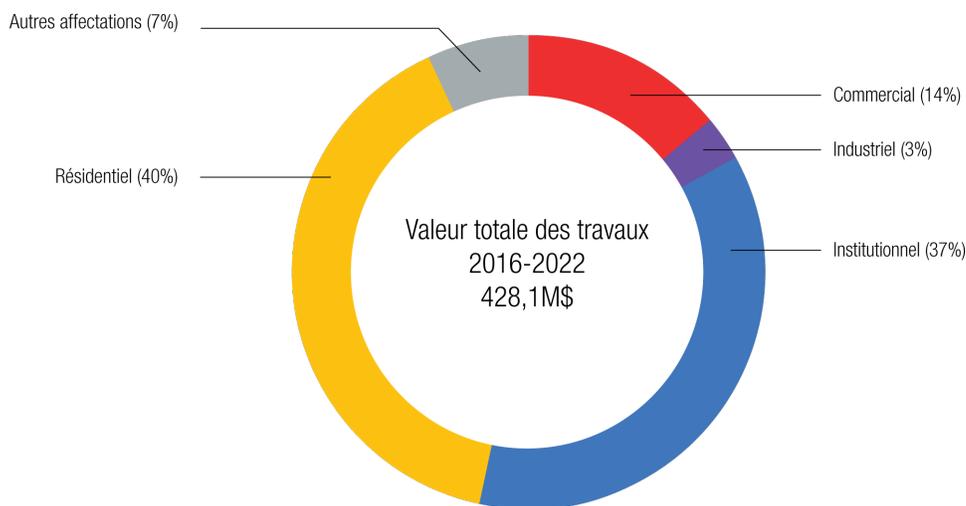
6.2 Revenu des demandes d'autorisation de travaux

Données objectives et quantitatives



Répartition de la valeur des permis par type d'affectation au sol, toutes années confondues, selon la Ville de Trois-Rivières

Figure 25 - Répartition par type d'affectation du montant total estimé des travaux réalisés sur la période et le territoire d'étude retenus selon la Ville de Trois-Rivières



Répartition de la valeur des permis par type d'affectation au sol, toutes années confondues, selon le type d'intervention

Figure 26 - Répartition par type d'affectation du montant total estimé des travaux réalisés sur la période et le territoire d'étude retenus selon le dénombrement revu des demandes d'autorisation de travaux

Caractérisation

La comptabilisation des coûts estimés des travaux à partir du classement de la Ville de Trois-Rivières ne permet pas d'avoir un chiffre réaliste pour le montant total estimé des travaux réalisés sur la période et le territoire d'étude retenus (3,8 milliards de dollars de travaux sur juste une petite partie du territoire de Trois-Rivières ?).

La complexité de certaines instructions (PIIA, PPCMOI, dérogation mineure, etc.) n'est pas reflétée par les coûts des permis.

7 Perspective urbaine et patrimoine bâti

Résumé des données

- Le territoire d'étude retenu présente une concentration importante des principales affectations du sol.
- En quantité, les demandes d'autorisation les plus nombreuses sont les permis de rénovation (70 % des demandes, réparties entre 46 % pour le résidentiel et 24 % pour les autres catégories).
- Sur ce territoire central, les démolitions, les constructions neuves et les agrandissements sont peu nombreux (4 % de démolitions, 4 % de constructions neuves et 3 % d'agrandissement sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux faites sur la période et le territoire d'étude retenus).
- La grande majorité des demandes d'autorisation concerne des travaux de rénovation mineurs (38 %) et d'enveloppe (34 %).
- Au total sur la période d'étude et dans le territoire retenu, 82 % des interventions sont associées à la rénovation.
- La majorité des demandes d'autorisation (77 %) concerne des travaux de moins de 50 000 \$
- Une majorité des bâtiments touchés par des demandes d'autorisation de travaux datent des années 1940 aux années 1980. Dans le secteur du centre-ville, il y a une concentration plus importante d'opérations sur des bâtiments datant d'avant 1920.
- Le nombre de démolitions sur la période et le territoire d'étude retenu est limité (205 en 7 ans, soit à peine 30 par années en moyenne ; également, vu la façon dont le classement a été réalisé, il peut aussi s'agir de démolitions partielles).
- Il y a plus de constructions neuves dans la première couronne de développement que dans le centre-ville.
- Il y a une profusion de valeurs patrimoniales attribuées au bâti.
- Il existe plusieurs programmes d'aide à la rénovation dont certains visent spécifiquement les bâtiments ayant une valeur patrimoniale supérieure (exceptionnelle et supérieure).
- Il y a plus d'utilisation des programmes de rénovations dans le centre-ville que dans la première couronne
- [de par la façon dont l'information est colligée, il est possible que les données concernant la participation des architectes soient partielles :]
 - o La majorité des demandes d'autorisation ne sont pas assujetties à la Loi sur les architectes
 - o Il y a de nombreuses demandes d'autorisation, assujetties à la Loi sur les architectes, où il ne semble pas y avoir eu d'architecte

Résumé des analyses

- La position centrale du territoire d'étude retenu présente une répartition équilibrée des différentes affectations du sol, permettant ainsi d'avoir un aperçu représentatif sur la période d'étude de l'importance et de l'évolution des demandes d'autorisation de travaux par grandes familles d'affectation (résidentielle, institutionnelle, industrielle et commerciale).

- Néanmoins, les observations sur le bâti résidentiel ne sont pas représentatives de la réalité des tissus suburbains et ruraux, qui constituent une part importante du territoire de Trois-Rivières.
- La majorité des demandes d'autorisation concerne des travaux d'enveloppe et de rénovations intérieures mineures de moins de 50 000 \$, réalisés sur le bâti résidentiel, par des propriétaires individuels, engageant des entrepreneurs dans seulement un peu plus de la moitié des cas.
- Dans la première couronne de développement, le bâti résidentiel date des années 1940 à 1980, et donc achève un premier cycle de vie (entre 40 et 80 ans). Ces tissus urbains, relativement homogènes, sont en train de se rénover ou finir de se remplir ; ils sont bordés à l'Ouest par des parcs industriels et commerciaux, et interrompus au milieu par de grandes emprises institutionnelles (enseignement supérieur, hospitalier, cimetière, commercial).
- Dans le centre-ville, les demandes d'autorisation de travaux concernent des bâtiments datant de nombreuses époques, dont une part importante d'avant 1920. C'est un tissu urbain qui se complète et se renouvelle depuis les débuts de Trois-Rivières.
- Les répercussions des nombreuses catégories de valeurs patrimoniales sur l'instruction des demandes d'autorisation de travaux (ou de démolition) ne sont pas toutes connues.
- C'est sur le centre-ville qu'on retrouve le plus de bâtiments ayant une valeur patrimoniale, et où les demandes d'autorisation de travaux de rénovation subventionnés par les différents programmes d'aide sont les plus nombreuses.
- Les valeurs patrimoniales les plus répandues sont les intermédiaires (bonne et moyenne) et touchent essentiellement le bâti résidentiel.
- De nombreuses demandes d'autorisation pour des petites opérations de travaux d'enveloppe et/ou de rénovations intérieures mineures ne nécessitent pas le concours de professionnel selon la Loi sur les architectes ; la majorité de la conception et de la définition de ces travaux d'entretien sont menées directement par des particuliers et/ou des entrepreneurs.

7.1 Importance des travaux d'entretien

Contrairement à ce qui était attendu, le nombre de démolitions sur le territoire d'étude est limité, et ce sont des travaux d'entretien, notamment d'enveloppe, qui sont très répandus. L'importance de ces travaux touchant le petit résidentiel suggère que l'objectif de durabilité des bâtiments est une préoccupation première des particuliers et des propriétaires de petits bâtiments de logements collectifs. À une autre échelle, le maintien d'actif pour les institutions se traduit par des travaux d'entretien réguliers et programmés à l'avance (interventions d'entretiens annuels répétés).

Ces travaux de rénovation produisent des résidus CRD importants (Construction-Rénovation-Démolition). Les données collectées auprès des deux écocentres destinés aux particuliers (ENERYCLE) de la région de Trois-Rivières sur la période d'étude, bien qu'elles représentent une région beaucoup plus vaste que le territoire d'étude retenu, donnent des informations importantes :

- L'importance des tonnages de CRD et leur augmentation confirme la présence d'un gisement disponible pour l'économie circulaire (certains matériaux sont déjà inscrits dans des filières de revalorisation, comme les bardeaux d'asphalte),
- Dans les écocentres, les catégories de déchets pourraient être améliorées, en particulier par rapport aux éléments de construction pouvant être réemployés, telles les fenêtres, les portes, moulures, plinthes, éléments de ferronnerie, quincaillerie...),

- Depuis la pandémie, les visites des particuliers de Trois-Rivières aux deux écocentres et les quantités de CRD ont augmentées, permettant de supposer qu'il y a un intérêt pour la rénovation (ou l'amélioration) résidentielle chez les particuliers.

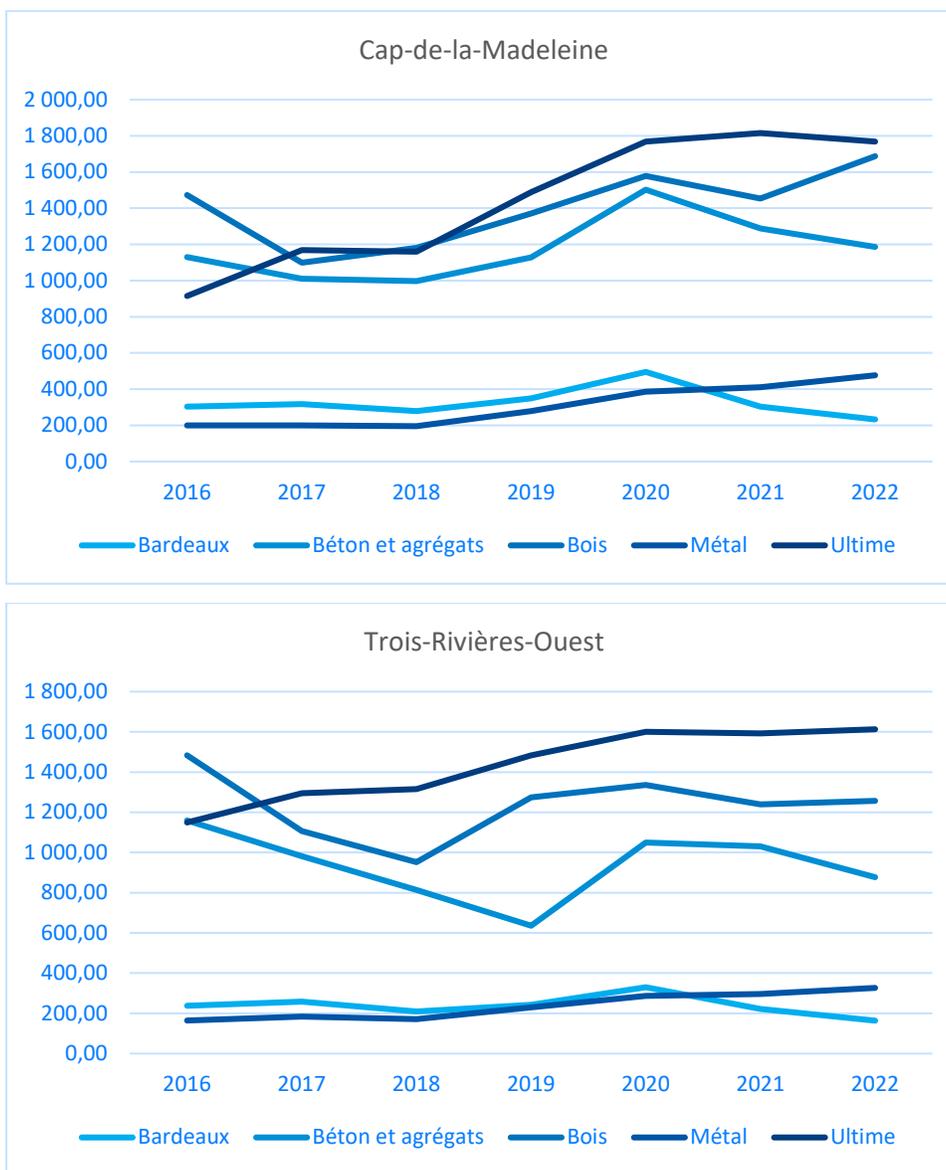


Figure 27 - Quantités en tonne de différents CRD collectées dans les deux écocentres ENERGYCYCLE de Cap-de-la-Madeleine et de Trois-Rivières-Ouest — Bardeaux : Bardeaux d'asphalte de toiture exclusivement — Bétons et agrégats : Agrégats mixtes, béton, briques, asphalte, céramique — Bois : Bois divers, mélangé. Incluant tous les bois de rénovation, de construction, des meubles (table, chaise, étagère, armoire, comptoir) en bois — Métal : métaux divers, mélangé. Objet en métal, électroménagers (laveuse, sècheuse), grille-pain, lampe, métal de CRD, câbles de métal — Ultime : Mélange de matières peu ou non-recyclable. Incluant miroir, vitre, fenêtres (avec cadrage), gypse, laine minérale, PVC, revêtement de vinyle,

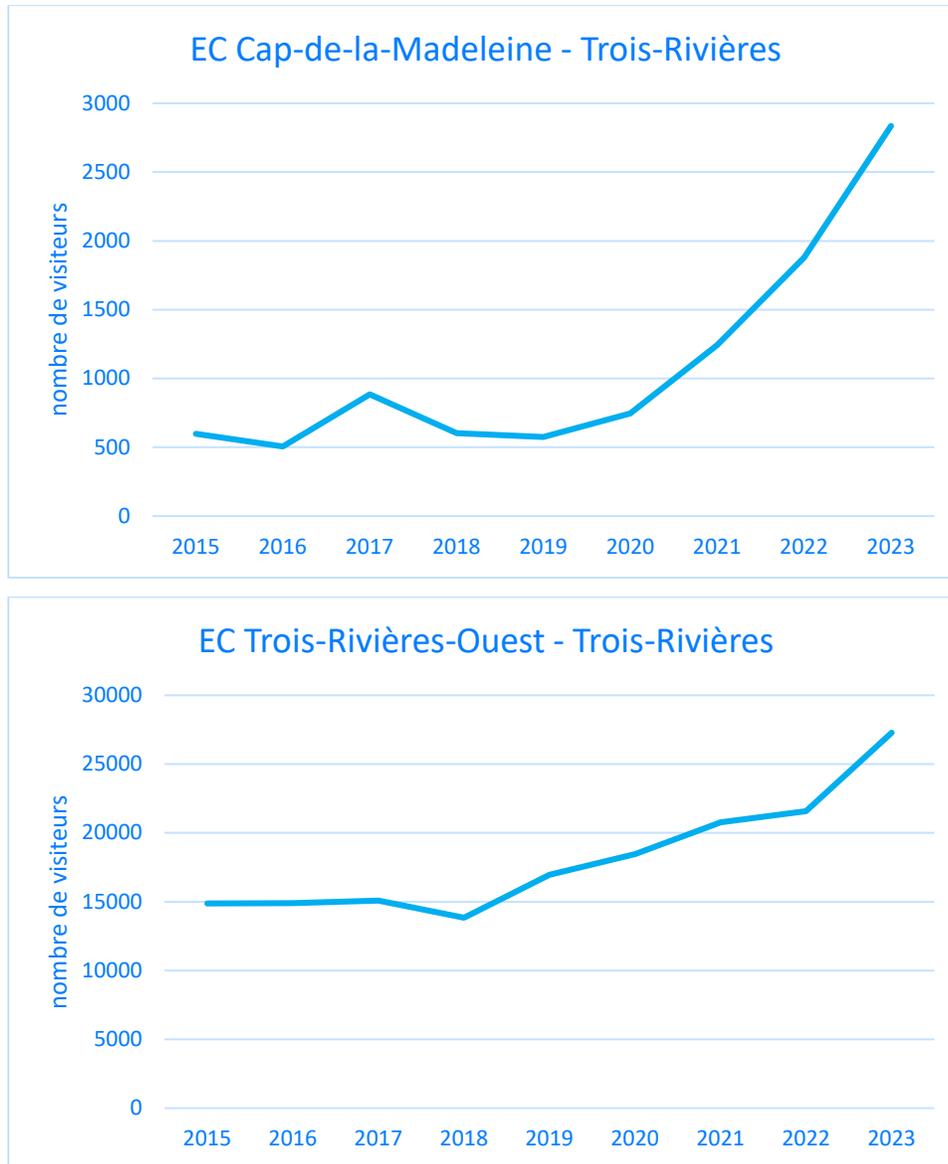


Figure 28 - Nombre de visiteurs dans les deux écocentres ENERCYCLE de Cap-de-la-Madeleine et de Trois-Rivières-Ouest

7.2 Intérêt patrimonial et interventions

Est-ce que la valorisation patrimoniale n'est pas dans bien des cas plutôt une volonté de commémoration ? En effet certains des bâtiments ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle ou supérieure ne sont pas forcément très anciens ou n'ont pas une qualité architecturale particulière. Si effectivement la valorisation patrimoniale est plutôt une volonté de commémoration, cela implique qu'il s'agit d'un projet « immatériel », existant dans l'image des bâtiments visés et leurs existences symboliques ; il ne s'agit alors pas d'un projet matériel opérationnel, visant à encadrer la conception des transformations architecturales nécessaires à la pérennité physique des bâtiments.

Parallèlement, la majorité de bâtiments assujettis à une valeur patrimoniale sont des bâtiments résidentiels du centre-ville, auxquels une valeur intermédiaire (bonne ou moyenne) a été accordée. C'est aussi sur ce patrimoine bâti qu'il y a le plus d'opération de rénovation, d'après l'étude des demandes d'autorisation.

Est-ce que ces valeurs patrimoniales intermédiaires pourraient être l'occasion au niveau municipal de développer un projet de patrimonialisation « dynamique » plutôt que « statutaire », proposant des méthodes d'intervention (tant au niveau de la conception qu'à celui de la réalisation) à même d'assurer la qualité des opérations tout en maintenant et/ou en adaptant la valeur patrimoniale ?

7.3 Intérêt patrimonial et subventions

Le centre-ville est un secteur ancien, au renouvellement progressif et continu, soumis à une superposition de valeurs patrimoniales et de contraintes architecturales, où les opérations de rénovations sont plus répandues que celles de constructions neuves.

Il y a aussi une densité importante et un nombre élevé de demandes d'autorisation de travaux émises sur ce secteur. Une part de ces demandes bénéficient de différentes subventions et programmes d'aide, dont certains sont directement liés à des valeurs patrimoniales définies. Dans le cas du PRPI¹¹ : 219 (618 propriétés sont incluses au PIIA Bâtiments patrimoniaux, dont 3 propriétés sont situées dans un site patrimonial cité par la municipalité, 191 propriétés sont situées dans un site patrimonial déclaré, classé ou une aire de protection établie par le gouvernement provincial et 1 propriété est désignée par le gouvernement fédéral) propriétés seulement sur le territoire d'étude sont admissibles au programme. Malgré la générosité financière de ces programmes d'aide, s'ils sont applicables seulement à un nombre restreint de propriétés, constituent-ils une aide efficace à l'entretien et à la rénovation du patrimoine bâti ?

Comparativement, dans les secteurs au-dessus de l'autoroute, il semble y avoir une utilisation moindre des programmes d'aide et de subventions ; il y a aussi plus d'opérations de démolition-reconstruction et de constructions neuves que dans le centre-ville. Le patrimoine bâti y est moins ancien et moins varié, mais est quand même à un âge où les travaux d'entretien deviennent nécessaires et sont appelés à se multiplier. La majorité de ces tissus urbains au-dessus de l'autoroute n'ont pas de valeur patrimoniale déclarée, est-ce ce qui explique d'une part le nombre réduit d'opérations bénéficiant de programmes d'aide et de subvention, et d'autre part le nombre plus élevé de démolitions-reconstruction et de constructions neuves ? Sans venir pour autant contraindre les possibilités d'intervention sur l'existant, ou venir appliquer des valeurs patrimoniales dans ces secteurs, l'utilisation accrue des programmes d'aide et de subventions et/ou leur adaptation afin de pouvoir être applicables dans ces secteurs seraient-elles des incitatifs efficaces au maintien de ce patrimoine bâti ?

Les opérations bénéficiant des programmes d'aide et de subvention représentent environ 10 % des bâtiments ayant une valeur patrimoine supérieure ou exceptionnelle. Est-ce suffisant pour générer un changement de paradigme ?

11 Programme Restauration du Patrimoine Immobilier - Admissibilité : immeubles patrimoniaux en vertu de la loi sur le patrimoine culturel et/ou de valeur supérieure ou exceptionnelle selon PIIA / types de travaux visés : rénovation patrimoniale, portes et fenêtres, toiture traditionnelle (60 à 70% des travaux réels subventionnés) / aide aux études patrimoniales (évaluations, études spécifiques 70% du montant jusqu'à 25 000\$) / montant maximal 250 000\$ / 60% MCC 40% Ville, budget de 3.75M\$.

7.4 Montant des travaux, type d'intervention en fonction du type de programme

Les dénombrements par type d'intervention et montant estimé des travaux permettent de caractériser les différents types d'opérations selon les différents programmes principaux :

- Les opérations sur le résidentiel se répartissent principalement entre deux types d'opérations : les petites opérations de travaux d'enveloppe et mineurs sur le petit bâti résidentiel, et des opérations de grande envergure de rénovation ou de construction de nombreux nouveaux logements,
- Si les petites opérations sur le petit résidentiel sont menées par les particuliers, quand est-il de plus grandes opérations ? De quels types de propriétaires s'agit-il ?
- Les opérations institutionnelles sont-elles aussi de deux ordres : les petites opérations d'entretien courant et les grandes campagnes de rénovation et/ou d'amélioration (transformation, agrandissement, construction neuve),
- Au niveau du commercial, les interventions sur le bâti correspondent aux moments où l'activité se renouvelle, soit par l'arrivée d'un nouvel usage (nouvelle entreprise), soit par transformation de l'usage (évolution de l'entreprise).
- La logique opérationnelle industrielle est liée à une optimisation continue des espaces de travail existants, pouvant être liée à une absence de possibilité d'agrandissement conséquent lorsque les sites sont enclavés comme c'est le cas sur le territoire d'étude.

8 Conclusion de la première partie

8.1 Reproduction de la méthodologie

Le classement par catégorie des demandes d'autorisation de travaux provient du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et est utilisé par toutes les villes et municipalités à travers la province. Il est néanmoins probable que l'utilisation de ce classement ne soit pas aussi systématique d'une municipalité à une autre. Le classement par type d'interventions effectuées a été possible parce que les descriptions textuelles saisies par les techniciens du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Trois-Rivières étaient bien détaillées. La reproduction de la méthodologie est possible, mais des facteurs locaux peuvent néanmoins la compliquer, voir la rendre impossible.

8.2 Équilibre qualitatif des opérations

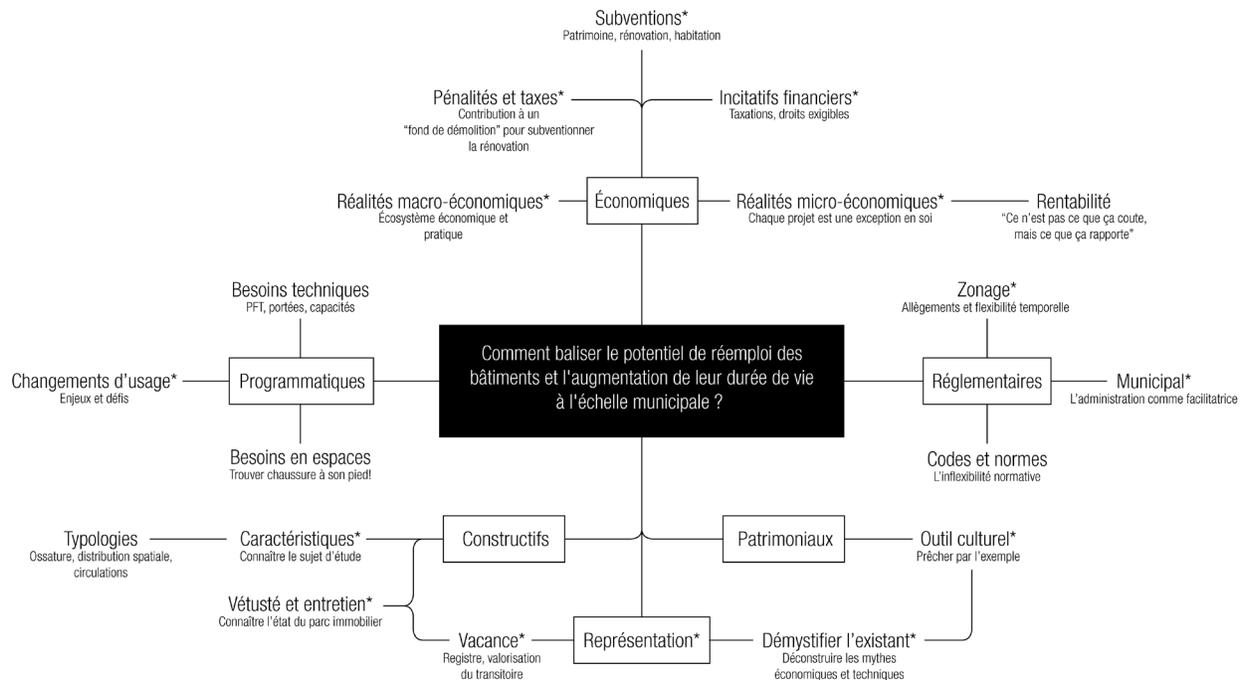


Figure 29 - 1^{re} matrice des enjeux du réemploi des bâtiments et de l'augmentation de leur durée de vie

L'analyse des opérations à partir des données collectées a permis d'identifier six enjeux de base qui orientent chaque opération : enjeux programmatiques, économiques, réglementaires, patrimoniaux, de représentation et constructifs. À chaque enjeu peut être rattaché un certain nombre d'aspects particuliers. Ces aspects sont relativement flottants : dans certains cas, ils pourraient être rattachés à différents enjeux. Par exemple, la vétusté et l'entretien mobilisent des enjeux constructifs, mais représentent également un enjeu économique : le maintien d'actif.

Les limites entre ces différents enjeux ne sont donc pas hermétiques. Il est probable qu'ils soient présents dans des proportions différentes pour chaque opération, et qu'ils s'influencent mutuellement suivant les caractéristiques des opérations. La pertinence de cette matrice sera interrogée à travers l'analyse des cas d'étude retenus.

8.3 La rénovation dans l'évolution du patrimoine bâti du territoire central de Trois-Rivières

Sur la période et le territoire d'étude retenus, la très grande part des interventions concerne des travaux de rénovation (82 %) ; la majorité de ces interventions ont des montants déclarés de travaux inférieurs à 50 000 \$. Le bâti résidentiel populaire constitue le tissu urbain et le champ d'interventions de rénovation le plus important. Dans la première couronne de développement, les bâtiments sur lesquels sont menées ces interventions atteignent effectivement la fin de leur premier cycle de vie (bâtiments âgés de 40 à 80 ans). Vu la période à laquelle ces ensembles résidentiels se sont construits, les interventions de rénovation vont s'y poursuivre.

L'importance des travaux de rénovation dans le territoire central de Trois-Rivières suggère que les conditions pour développer des actions orientées par les principes de l'économie circulaire et la prolongation de la durée de vie des bâtiments et/ou leurs réemplois sont réunies. À l'échelle macro-économique, le potentiel et les impacts de ces actions sont identifiables et pourraient faire l'objet de politiques ou de règlements en aménagement et en développement économique.

8.4 Organisation de l'information

Le classement par catégories utilisé par les Services de l'aménagement et du développement durable de Trois-Rivières ne permet pas de connaître la nature des interventions menées sur le patrimoine bâti que nous avons identifié comme important, à savoir la démolition, la construction, les agrandissements, les travaux d'enveloppe et ceux de rénovation intérieure majeure ou mineure.

C'est bien le processus opérationnel d'enregistrement des demandes d'autorisation de travaux qui est valorisée ; il n'est pas en soi un outil destiné à enregistrer les résultats de ces travaux : les opérations effectivement réalisées. Ainsi, les catégories d'autorisation de travaux et la structure de l'information collectée ne permettent pas en l'état un suivi de l'évolution du patrimoine bâti du territoire central de Trois-Rivières ; sans ce suivi, il est difficile de soutenir un processus de planification.

Néanmoins, la façon dont l'information sur les opérations est collectée, en particulier la qualité des descriptions textuelles, permet de reconnaître les différents types d'intervention, rendant alors possibles un classement manuel et objectif et, d'une certaine manière, le suivi de l'évolution des transformations qui s'opèrent sur le patrimoine bâti.

Le processus opérationnel même pourrait donc être exploité afin de développer des outils de planification pour les administrations municipales afin de comprendre, par exemple, quelles composantes font l'objet de travaux spécifiques dans un secteur donné en fonction de critère précis.

2e PARTE : CAS D'ÉTUDE

9 Perspective architecturale : les cas d'étude

9.1 Sélection des cas d'étude

À partir de la première analyse statistique de l'évolution du patrimoine bâti de Trois-Rivières, 19 cas d'étude sont étudiés plus en détail. Pour ces opérations, choisies pour leur exemplarité, des informations individuelles plus précises ont été dégagées des données transmises et sont complétées par des informations supplémentaires recueillies à la Ville de Trois-Rivières, au Registre foncier du Québec et dans les cartes d'assurance de la Ville. Des rencontres avec des fonctionnaires des services de la Direction de l'aménagement et du développement durable de Trois-Rivières et leur mémoire des opérations retenues, ainsi que les résolutions du conseil municipal pour plusieurs opérations ont permis de préciser « l'histoire de projet » des cas d'études. Quelques entretiens avec certains propriétaires et quelques professionnels ont également été menés dans ce sens. La compilation de ces informations donne ainsi un portrait de l'évolution de la propriété et détaille le processus opérationnel de transformation suivi au cours de la période d'étude.

La sélection des cas d'études s'est faite en plusieurs étapes. Une première sélection choisit quelques opérations par années sur les bâtiments principaux (les opérations sur les bâtiments accessoires ont été écartées), et dont la valeur estimée des travaux est supérieure à 50 000 \$:

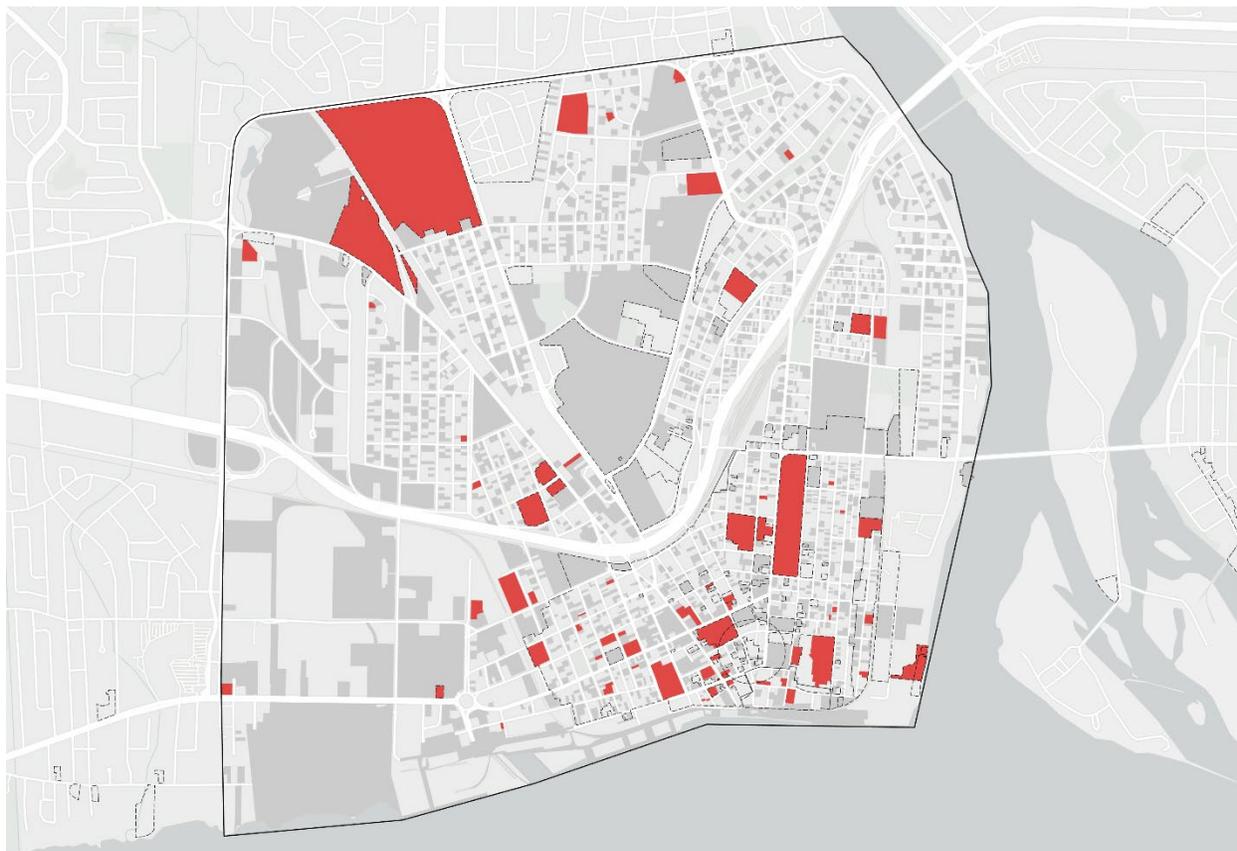
- des opérations de construction, d'agrandissement, de travaux d'enveloppe et de rénovations intérieures majeures ont été sélectionnées
- des opérations menées sur des bâtiments ayant un classement patrimonial et/ou bénéficiant de programme d'aide ont également été sélectionnées.

Ces sélections ont été opérées sur la base des données Excel et à travers l'analyse des descriptions textuelles des travaux. Ce travail a été suivi d'une première visite du territoire d'étude : une analyse visuelle des opérations confrontée à la description des travaux réalisés a permis de valider certains des choix faits. La visite a également permis de repérer d'autres opérations apparaissant récentes et d'intérêt pour l'étude ; leurs qualités ont été vérifiées au retour.

Dans un deuxième temps, un tri a été opéré en utilisant la spatialisation des données collectées. Les opérations de construction, d'agrandissement, de travaux d'enveloppe et de rénovation intérieure majeure sur les bâtiments principaux dont la valeur estimée des travaux est supérieure à 50 000 \$ ont été identifiées, et certaines ont été retenues en fonction de leurs qualités (nombre de logements, nombre d'étages, type de programme), et de leur localisation afin d'être représentatives de la répartition de l'ensemble des opérations sur le territoire d'étude.

Une deuxième visite du territoire d'étude a été faite où de la même manière certains choix ont été faits. À la suite de ces différentes opérations, les opérations menées sur 78 propriétés ont été retenues.

9.2 Corpus



 Localisation des études de cas

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés

Figure 30 - 1^{er} corpus : localisation des 78 propriétés

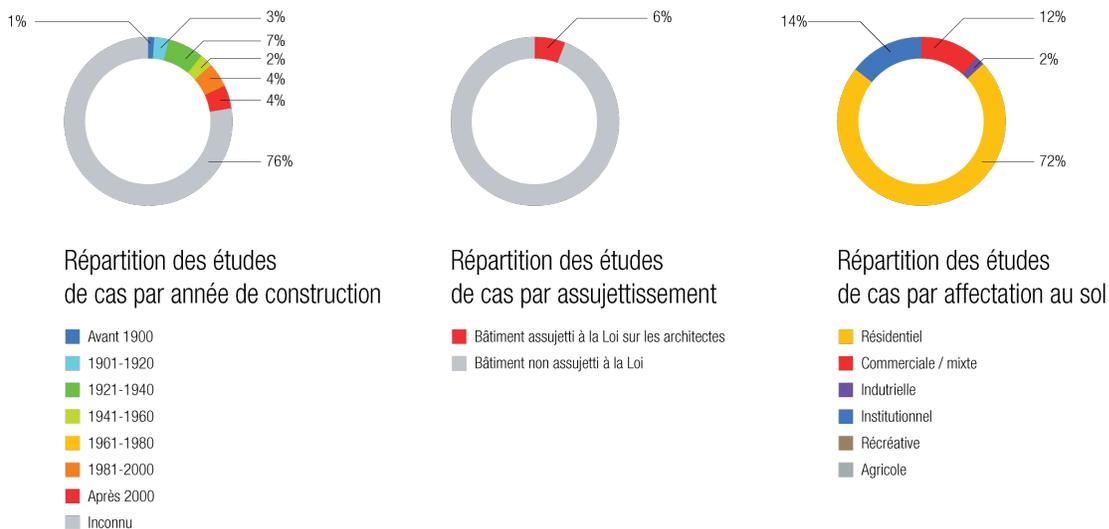
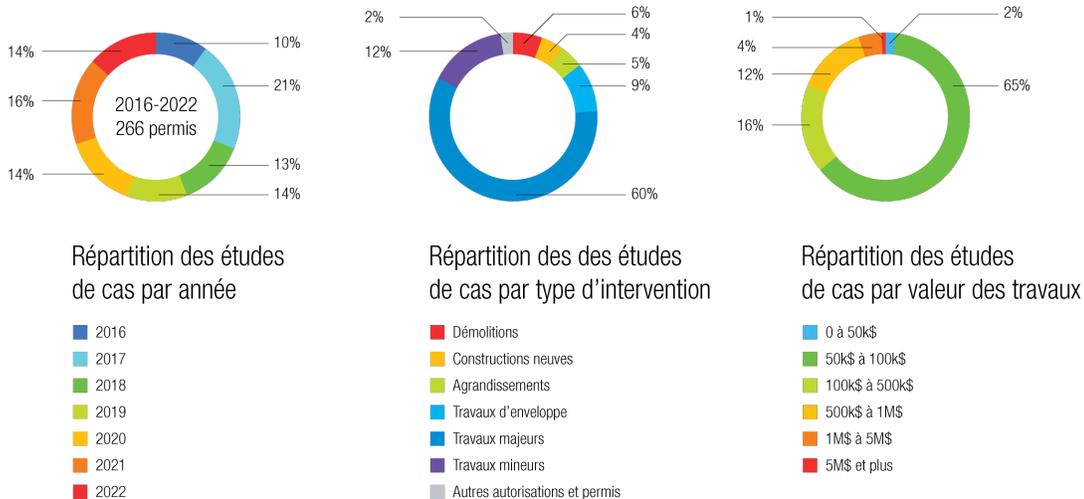
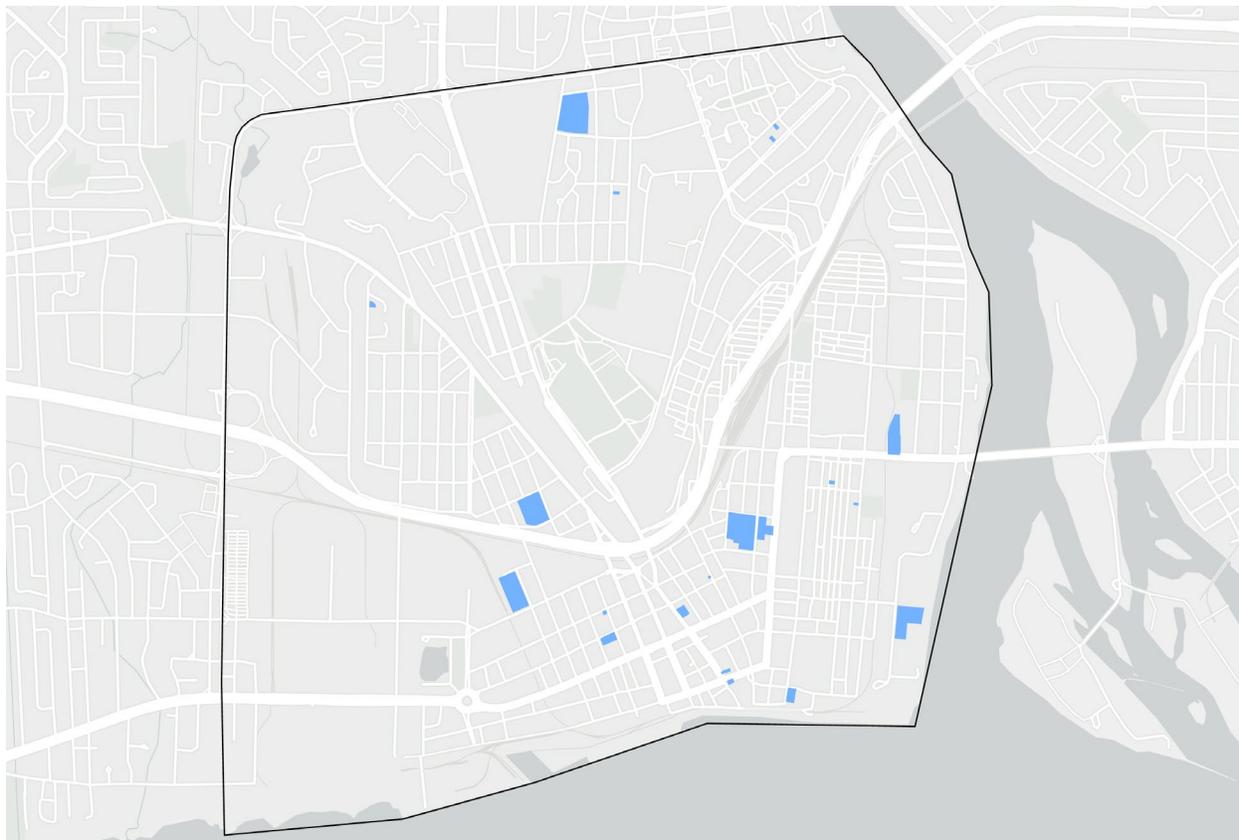


Figure 31 - 1^{er} corpus : répartition des études de cas

Ce premier corpus est ensuite analysé sur la base de la répartition statistique et de la connaissance des opérations. L'objectif est notamment d'avoir une représentation des différents types d'opérations touchant les différents types de bâtis résidentiels. Certains projets ont été choisis en fonction de leur exemplarité, d'autre en fonction de leur dimension à priori générique. Le but est de ramener le corpus à une vingtaine de cas d'étude, soient plus ou moins 25 % du premier corpus.



 Localisation des études de cas
 Limite de la zone d'étude

Figure 32 - 2^e corpus : Localisation des 19 études de cas

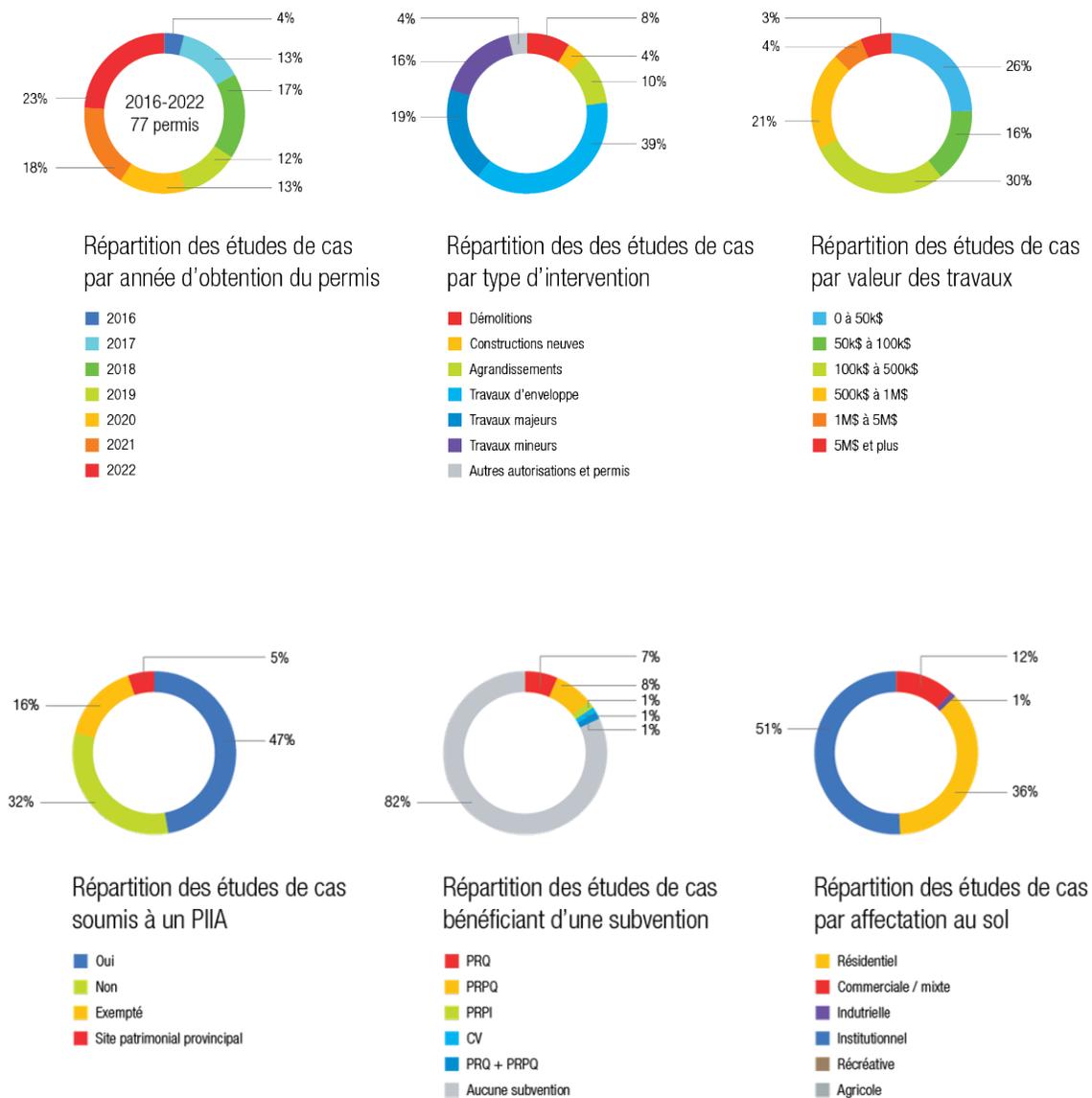


Figure 33 - 2^e corpus : répartition des études de cas

Il s'agit donc d'un processus de choix itératif, partiellement arbitraire, mais qui vise à être représentatif des différents tissus existants, des différentes époques de construction et d'intervention ainsi que des usages répertoriés.

Au final, le deuxième corpus est composé de 19 cas d'étude totalisant 77 demandes d'autorisation de travaux ; la base initiale étant de 6464 demandes pour la période et le territoire d'étude retenus.

9.3 Fiches des cas d'études

Section 1

N° de fiche : **08**

Identification du bien

Année de construction	1968
Valeur patrimoniale	Sans objet
Classement patrimonial	Aucun
Zone PIIA ou patrimoine	Non
Zone Vieux-quartier	Oui
Unité de zonage	PIR-3187
Usage actuel	CÉGEP
Type d'implantation	Isolée
Type de construction	Lourde
Surface de la parcelle	26 597,3 m ²
Aire de bâtiment	37 470,0 m ²
Nombre d'étages	3 étages
Nombre de logements	0
Nombre de locaux autre	1
Type de propriétaire	Public
Origine du propriétaire	Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB
Usages autorisés	Services, parc, restauration, enseignement
Superficie additionnelle	26 160,0 m ²
Étages supplémentaires	1
Logements additionnels	0
Locaux autres additionnels	Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Oui
Réalisées par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB

Section 2

3500, rue de Courval



Google Street View, août 2014

Avant



Google Street View, juillet 2023

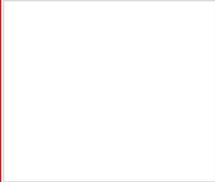
Après

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Projet institutionnel public collégial comprenant des interventions sur l'enveloppe, la toiture, la fenestration, les systèmes électro-mécaniques et des réaménagements intérieurs. La construction d'un bâtiment accessoire de 45m² fait également partie des travaux réalisés.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
Une dérogation mineure au Règlement de zonage a été accordée par la résolution N° C-2022-0893 (05/07/2022). Elle permet une implantation prohibée, et de ne pas respecter la superficie maximum pour un bâtiment accessoire (45m² contre 25m²). Le projet tel que proposé « respecte les objectifs du Règlement sur le plan d'urbanisme ». Également selon la résolution, le respect du Règlement sur le zonage aurait également porté préjudice au propriétaire et le projet tel que proposé ne porte « pas vraiment atteinte à la jouissance ». Au préalable, il y a eu publication de la dérogation mineure et invitation faite aux personnes souhaitant donner leur avis de se présenter à la réunion du conseil : le conseil les a écoutés et a validé la résolution.

Processus d'obtention des aides financières
Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.





Aucune carte disponible avant 1955
Carte des assureurs, 1955
Orthophotographie, 2020

Figure 34 – Fiche cas d'étude : 1^{ère} page

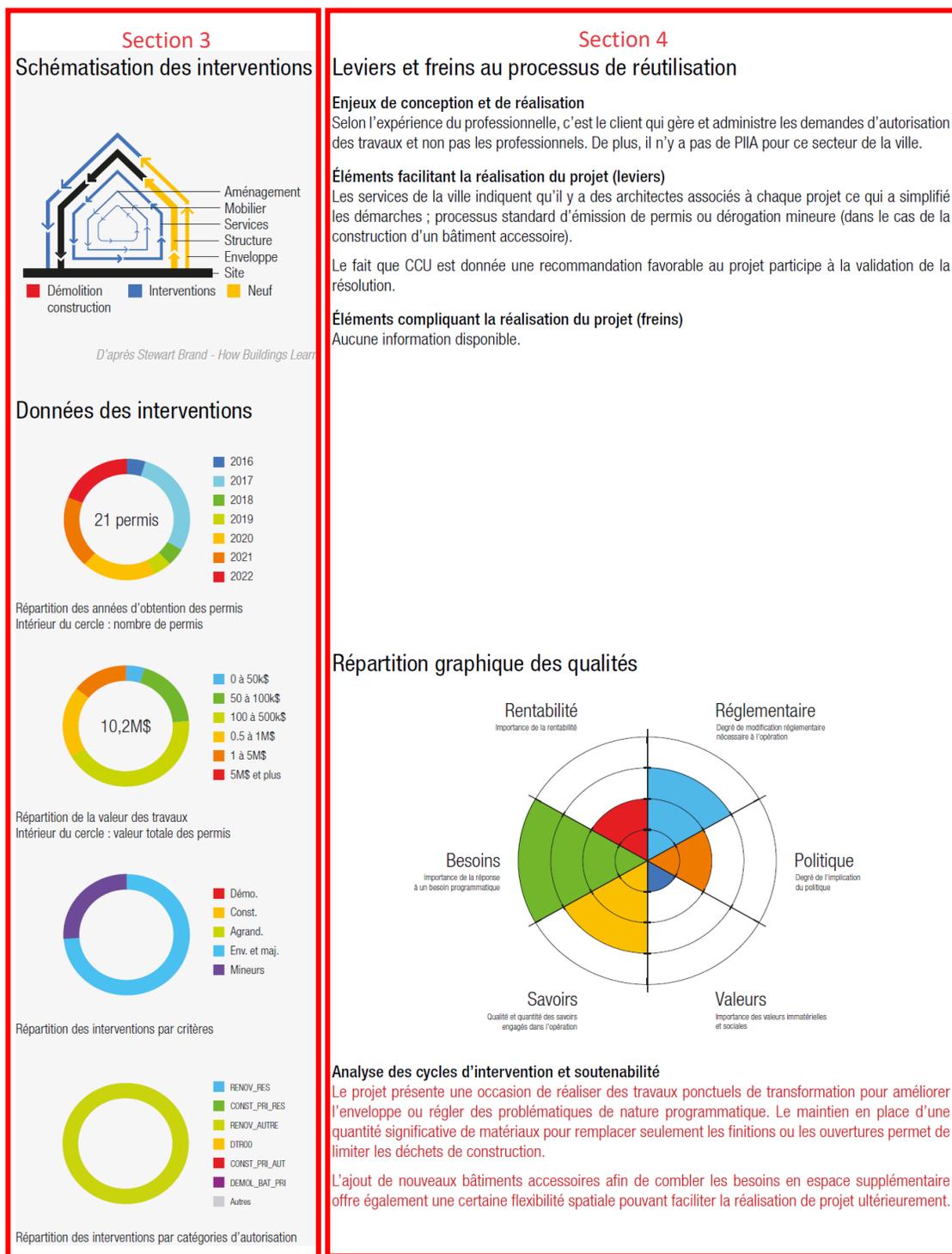


Figure 35 – Fiche cas d'étude 2^{ème} page

Les fiches de deux pages précédentes sont divisées en quatre sections ayant chacune une thématique différente, synthétisée en 4 colonnes.

La première section correspond à l'identification du bien. Elle comprend 38 critères de caractérisation, tels que l'âge du bâtiment, les données de zonage, la valeur patrimoniale, le potentiel de développement, le nombre d'étages, le nombre de logements s'il y a lieu, l'accès possible à certains programmes de subvention... Ce sont les informations liées à l'échelle macro-économique.

La deuxième section correspond à l'histoire de projet correspond à l'histoire de projet. Elle comprend l'origine et la nature de l'opération, les processus administratifs de demandes d'autorisation de travaux et éventuellement celui d'obtention des aides financières. Ce sont les informations liées à l'échelle micro-économique. Les informations ont été tirées des bases de données fournies par la Ville, des échanges avec les fonctionnaires de la Direction de l'aménagement et du développement durable de Trois-Rivières, et dans certains cas des entretiens menés avec des propriétaires ou des professionnels.

La troisième section correspond à la schématisation des données et des interventions. Elle comprend une interprétation du schéma de Stewart Brand (1994)¹², permettant d'identifier graphiquement, pour chaque opération, la part des démolitions, reconstructions, interventions et construction neuve pour les différents éléments composant le bâtiment (mobilier, aménagement, services, structure, enveloppe, site). Elle présente également les différentes données des interventions (nombre de permis, coût déclaré des travaux, type d'intervention, catégorie de demande d'autorisation de travaux).

La quatrième partie présente l'équilibre entre les enjeux de conception et le processus de production du bâti. Les leviers et les freins au processus de réalisation sont listés. Une représentation graphique de l'importance des différents enjeux, inspirée de la matrice, est produite, ainsi qu'une analyse sommaire du cycle d'intervention et de soutenabilité.

¹² Brand, Stewart. 1994. *How Buildings Learn : What Happens After They're Built*. New York: Viking.

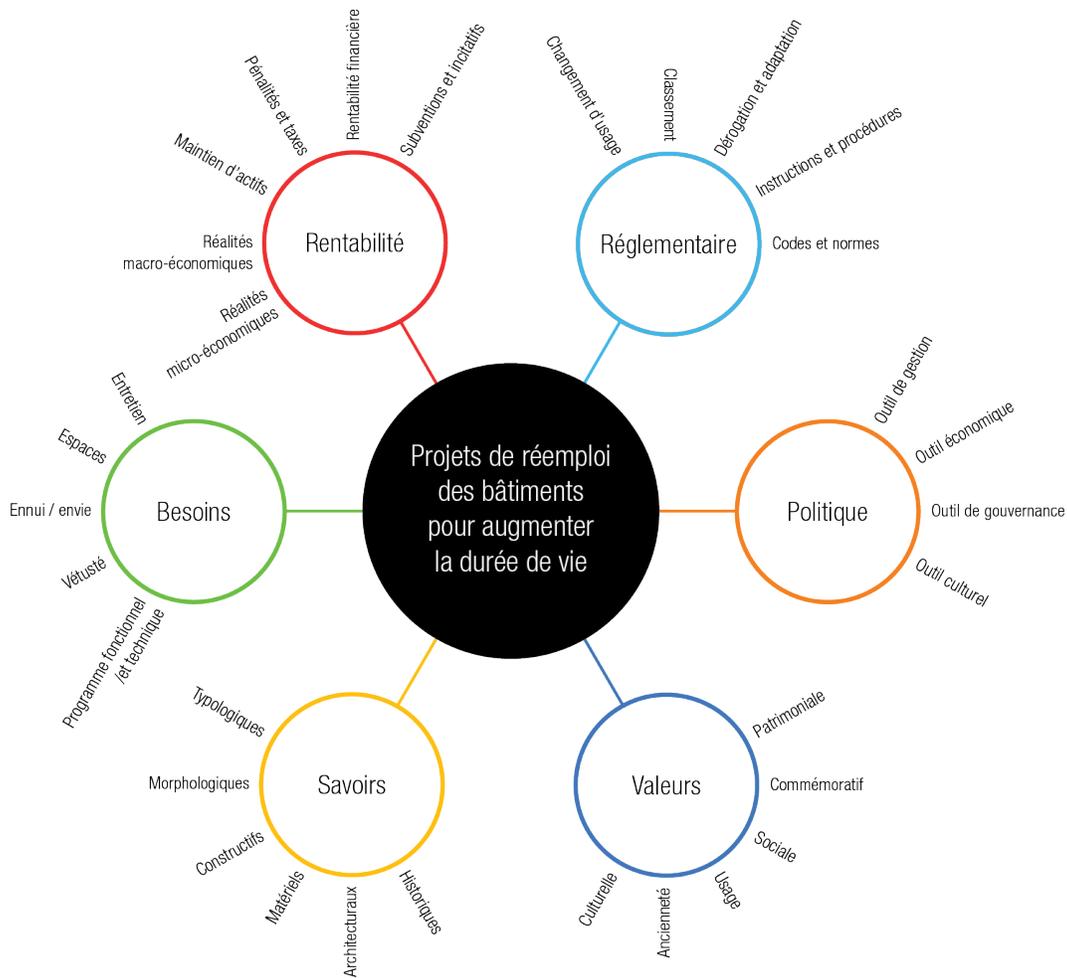


Figure 36 - 2^e matrice des enjeux du réemploi des bâtiments et de l'augmentation de leur durée de vie

Le travail de sélection des cas d'étude a permis d'affiner la matrice. Les noms des enjeux ont été revus afin de mieux représenter des valeurs archétypales riches. Les différents aspects ont eux aussi été repris, et disposés de manière à évoquer leur proximité avec les autres enjeux. Les différents enjeux sont :

- Les besoins : c'est ce qui motive la réalisation d'une opération donnée. Il y a plusieurs types de besoins. Les besoins liés à une nécessité actuelle du bâtiment (une défaillance, un sinistre, la vétusté), les besoins liés à une nécessité programmatique (un changement et/ou l'ajout d'un usage, une adaptation fonctionnelle, une adaptation réglementaire), ou des besoins liés à l'envie et/ou l'ennui (la mise « au goût du jour »), soient des besoins liés à la fonction sociale de représentation que l'architecture et le design puissent endosser.
- La politique : il s'agit soit de l'inscription d'une opération donnée dans un objectif ou un parti particulier (par exemple les questions de durabilité) soutenu par une instance publique ou non, soit l'importance de l'implication d'une instance gouvernementale dans le développement d'une opération donnée.
- Les valeurs : il s'agit de l'importance relative accordée aux notions d'ancienneté, d'historicité, de commémoration, d'importance sociale et culturelle, dans l'évaluation du patrimoine bâti d'une opération donnée.

- Les savoirs : ce sont l'ensemble des connaissances (conceptuels, scientifiques, architecturales) et des techniques (constructives et les savoir-faire) qui sont mobilisées pour la réalisation d'une opération donnée.
- Le réglementaire : ce sont l'importance et la particularité des implications réglementaires de la conception, de l'instruction et de la réalisation d'une opération donnée.
- La rentabilité : il s'agit des caractéristiques de l'objectif de retour financier d'une opération donnée (rentabilité commerciale, amortissement des travaux sur le temps long ou court, ou l'absence d'objectif de rentabilité).

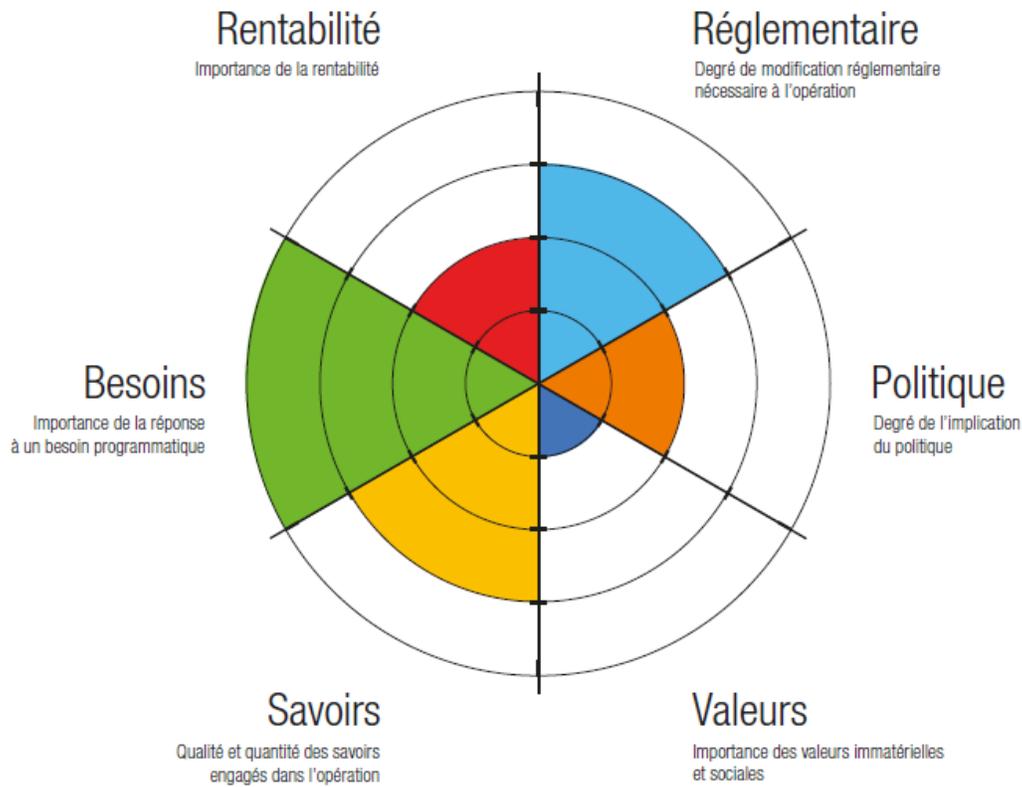


Figure 37 - Représentation graphique de l'importance des différents enjeux, fiche N° 08, CÉGEP de Trois-Rivières

La représentation graphique de l'importance des différents enjeux est organisée comme la matrice et permet de visualiser rapidement l'importance relative des différents enjeux pour un cas d'étude donné. Dans le cas de la fiche utilisée en exemple, l'importance des nouveaux besoins est première dans l'opération. La réglementation et le politique « s'entendent » pour le bien du projet à travers des dérogations ou des adaptations réglementaires. Comme il s'agit d'un édifice public, la question de la rentabilité est secondaire, mais le maintien d'actif est intégré. Les savoirs sont déterminés par la complexité construite et le matériel installé.

10 Perspectives architecturales et économie circulaire

10.1 Petites opérations menées par des particuliers

Elles sont orientées par les besoins, définies par la capacité financière et généralement inscrites dans le cadre réglementaire. Les besoins initiaux sont de l'ordre de la nécessité d'entretien et/ou liée à l'apparition de nouveaux besoins (espace supplémentaire, adaptation des usages). Les besoins peuvent se teinter, à travers le design et l'architecture, d'envies particulières liées à la représentation sociale ; les enjeux de savoirs et de valeurs sont alors sollicités.

10.2 Opérations de rénovation résidentielle — collectif

Comme il s'agit en principe de propriétaires investisseurs, l'enjeu de rentabilité est prioritaire, avec la nécessité du maintien d'actif et la recherche de retour sur investissement à court terme. Les besoins en termes de représentation se rattachent davantage aux modes et à l'instantanéité qu'à la recherche d'un équilibre entre la qualité et la matérialité.

10.3 Constructions neuves résidentielles

Comme il s'agit principalement d'insertions dans un tissu urbain constitué, les besoins sont importants dans la définition de ces opérations. Les enjeux réglementaires, politiques et de valeurs sont mobilisés pour assurer la réalisation des opérations en fonction de leur emplacement dans le secteur à l'étude. En effet, plus les opérations sont près du centre-ville historique, plus l'encadrement réglementaire est exigeant.

Dans le cas d'opération commerciale (opération Ste-Marguerite, fiche N° 16), l'enjeu de rentabilité est premier et oriente également la définition des besoins.

Lorsqu'il y a la construction dans un nouveau développement, l'opération s'inscrit dans le cadre réglementaire, qui définit la rentabilité possible. Les principes d'économie circulaire sont souvent obliés au profit de nouveaux matériaux homologués et certifiés par les codes et les normes en vigueur afin de garantir les ouvrages.

10.4 Interventions sur le bâti patrimonial

Suivant le type d'opération, l'enjeu de la valeur patrimoniale n'est pas abordé de la même manière. Il peut :

- Être influencé, voire guider, par la rentabilité dans le cas d'une opération commerciale,
- Définir le recours à des savoirs particuliers pour répondre aux besoins de l'opération,
- Nécessiter un arbitrage politique pour résoudre les contradictions pouvant résulter d'interventions sur l'existant (par exemple l'adaptation d'un nouvel usage dans un bâtiment patrimonial).

10.5 Maintien d'actifs et améliorations

Le maintien d'actif génère deux types d'opérations :

- Les opérations planifiées et récurrentes d'entretien,
- Des opérations ponctuelles d'amélioration et/ou de réponses à de nouveaux besoins.

Les institutions font ces deux types d'opérations : les nouveaux besoins nécessitent parfois l'intervention du politique, mais sans complication particulière ; et elles tendent à travailler avec des professionnels pour faciliter les instructions des demandes d'autorisation de travaux.

10.6 Constats généraux

Il y a aussi beaucoup d'opportunités de subvention qui ne sont pas saisies ; plusieurs facteurs expliquent ces situations :

- Les exigences des programmes de subvention peuvent être difficiles à remplir. Par exemple, il peut être demandé une voire deux soumissions par des entrepreneurs pour les travaux à réaliser. Sachant qu'il y a peu de professionnels ayant de l'expérience en rénovation patrimoniale, ces soumissions peuvent être difficiles à obtenir.
- La réponse à une demande de subvention peut être longue à arriver, et ainsi pénaliser la réalisation de l'opération.
- Certains programmes sont victimes de leur succès : les montants disponibles sont vite épuisés.

Les services de la Direction de l'aménagement et du développement durable de la ville de Trois-Rivières constatent que la présence des professionnels facilite l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ; il est intéressant de noter que les services de la Ville mesurent ainsi la plus-value de leur participation, et non par les qualités projectuelles et construites qu'ils apportent à l'opération réalisée. Si le recours à un architecte est généralement obligatoire pour les institutions et les projets publics, ce n'est pas le cas pour les petites opérations de rénovation. Il est également possible que dans certaines opérations sans professionnels, la présence d'un architecte fût requise ; toutefois, il manque de données sur ce type de situation pour pouvoir quantifier la marge d'erreur. Au-delà de l'instruction, la participation des professionnels aux opérations assure une certaine qualité au projet.

Une donnée manquante est la durée de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, qui peut être pénalisante pour une opération, spécialement pour les petites opérations (disponibilités des entrepreneurs). Néanmoins, un des objectifs des services de la Ville est de répondre rapidement à ces demandes, et certains dispositifs ont été mis en place pour faciliter les instructions. Il semble ainsi possible d'émettre une autorisation de travaux dans la journée s'il s'agit d'une petite opération simple. Un autre dispositif concerne les territoires soumis à PIIA et dont l'instruction des opérations nécessite donc le passage au CCU, qui peut rallonger le temps d'instruction jusqu'à trois mois supplémentaires. Sur ces territoires, certaines adresses ont été « exemptées de PIIA ». Pour en profiter, les maîtres d'ouvrage faisant des demandes d'autorisation de travaux pour des opérations d'entretien « classiques » (couverture, revêtement de façade, changement de portes et fenêtres, galeries...) doivent intégrer à leur projet les prescriptions de la Ville en matière des matériaux, proportions, qualités architecturales.

Si ces dispositifs sont efficaces pour les petites opérations courantes de rénovations, ils ne paraissent pas adaptés aux projets de plus grande envergure, nécessitant une collaboration entre le professionnel et les services d'instruction. En effet, pour des opérations importantes (notamment celles situées dans des zones non soumises à PIIA), le processus d'instruction à guichet unique ne semble pas adapté et pénalise le déroulement de l'opération. Certains professionnels préféreraient, aux vues des complexités de leurs opérations, que celles-ci soient situées dans des zones soumises à PIIA, afin de pouvoir échanger avec les services d'instruction dès le début de la conception du projet, afin de développer une réponse tout de suite adaptée.

11 Conclusion de la deuxième partie

11.1 La matrice en diagramme d'accord (*chord diagram*)

L'étude du corpus de cas d'étude a permis d'identifier qu'il existe des dynamiques croisées entre les différents enjeux ; par exemple :

- Besoins/Politiques : les attentes privées et publiques, aujourd'hui orientées par les principes de la construction neuve et de l'abondance des ressources
- Valeurs/Savoirs : la qualité du rapport va déterminer le parti adopté et la façon dont les compétences seront engagées pour une opération donnée
- Rentabilité/Réglementaire : le cadre réglementaire qui définit la rentabilité possible d'une opération donnée
- Rentabilité/Besoins : les capacités financières et les objectifs de rentabilité des maîtres d'ouvrage définissent les besoins
- Réglementaire/Politiques : l'adaptation des démarches administratives pour valider et autoriser les interventions
- ...

Ainsi, dans le contexte d'une opération donnée, une posture spécifique par rapport à un enjeu va entraîner des répercussions particulières sur d'autres enjeux ou dicter la façon d'en envisager certains ; par exemple :

- Une position très rigide sur la conservation patrimoniale (qualité : valeur) implique qu'il peut être difficile, voire impossible, de répondre aux contraintes architecturales et de performances liées au changement d'usage (qualité : réglementaire).
- Le montant alloué à une opération donnée (qualité : rentabilité) peut-être insuffisante pour mobiliser les connaissances et les techniques (qualité : savoirs) nécessaires à la réalisation de l'opération.

Afin d'atteindre des objectifs d'économie circulaire et de prolongation de la durée de vie des bâtiments existants, une opération doit donc composer avec ces enjeux croisés dès ses premières phases.

Un diagramme d'accords (*chord diagram*) développé à partir de la matrice permet de surveiller les dynamiques particulières entre les différents enjeux pour une opération donnée. Mais inversement, l'utilisation de cet outil au niveau de l'esquisse et/ou de la définition programmatique pourrait-elle aider à évaluer et à équilibrer les différentes stratégies de développement des opérations potentielles ? Peut-être également d'identifier et d'éviter certains écueils lorsque les enjeux ne s'équilibrent pas ?



Figure 38 - Adaptation de la 2e matrice pour utilisation en diagramme d'accords (Chords Diagram) (dans les valeurs, les questions de durabilité et d'écoresponsabilité devraient également être ajoutées à la matrice)

11.2 4 exemples

Afin d'évaluer le potentiel du diagramme d'accord, quatre exemples ont été étudiés.

11.2.2 Patrimoine réinvesti (fiche N° 14)

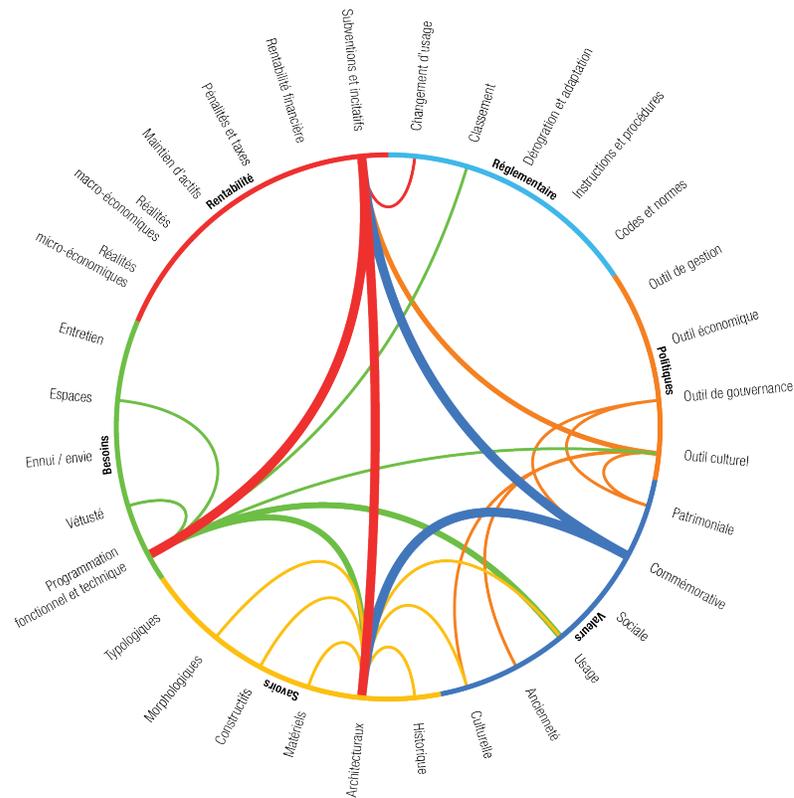


Figure 40 - Diagramme d'accords Patrimoine réinvesti (fiche N° 14)

L'église Saint-James et son presbytère forment un ensemble bâti ayant une forte valeur commémorative, et dont la valeur patrimoniale est qualifiée d'exceptionnelle par la Ville et par le ministère de la Culture et des communications (MCC). Le programme fonctionnel et technique (PFT) et le projet de la rénovation et de l'adaptation de ces bâtiments pour répondre aux besoins d'une compagnie de théâtre particulière (fabrication et spectacle de marionnettes géantes) ont été menés par un architecte et suivi de près par le MCC. Le projet a su trouver l'équilibre entre le respect des composantes d'origine et des interventions contemporaines assumées, mais néanmoins attentives au contexte patrimonial (cf. fiche N° 14 en Annexe 3).

Si l'opération est initiée par les besoins de la compagnie de théâtre, elle se réalise grâce aux enjeux politiques et de valeur patrimoniale à préserver :

- La définition du PFT permet de préciser l'enveloppe financière de l'opération qui sera accessible à travers des subventions,
- En retour, ce cadre financier permet de quantifier et qualifier les interventions pouvant être réalisées.

Un équilibre délicat est aussi atteint entre les enjeux de savoirs et de valeurs :

- La qualité du dialogue entre l'architecte et le MCC permet de trouver des solutions architecturales et constructives respectant la valeur patrimoniale des bâtiments,
- Comme les enjeux politiques et de valeurs s'accordent, ces choix soutenus par le politique facilitent l'accès au financement de l'opération.

11.2.3 Opération commerciale (fiche N° 01)

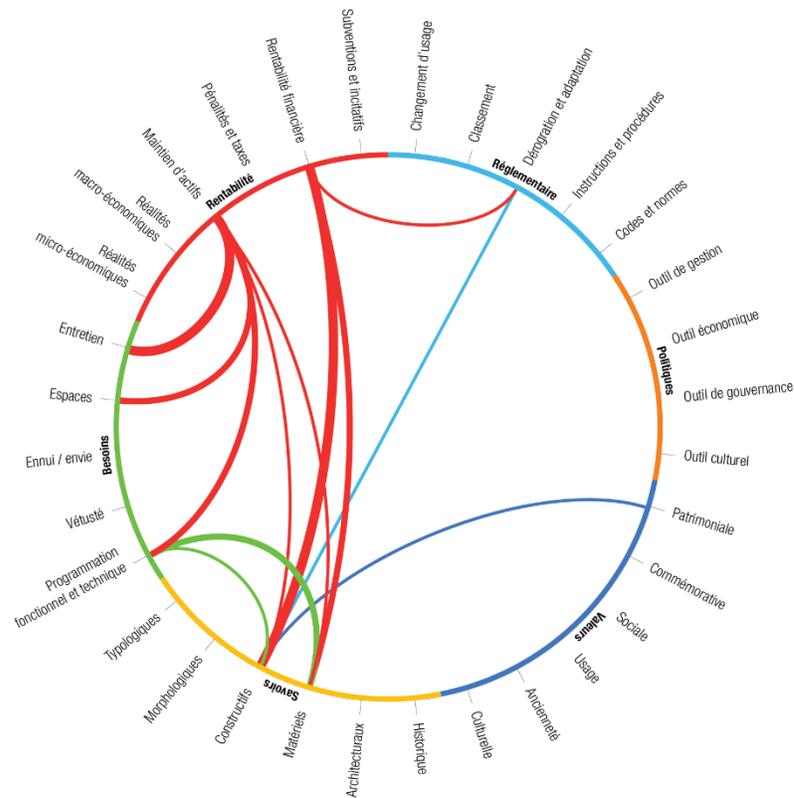


Figure 41 - Diagramme d'accords Opération commerciale (fiche N° 01)

Pour cette opération, le traitement du bâtiment, bien qu'il ait une valeur patrimoniale supérieure, est minimal et ne met que très partiellement en valeur la qualité patrimoniale du bâtiment. Il s'agit d'une opération avant tout commerciale : transformer un ancien bâtiment industriel administratif en lieu pour des mini-entrepôts. Les enjeux de rentabilité de l'opération sont donc premiers : les bandeaux de fenêtre sont recouverts d'un bardage métallique sur les deux grandes façades latérales du bâtiment ; uniquement les fenêtres de la façade principale sont équipées de châssis. Si le bâtiment n'est pas mis en valeur, sa reconversion assure le maintien de son utilisation, et l'intervention peu respectueuse de la qualité du bâtiment est réversible (cf. fiche N° 01 en Annexe 3).

Le cadre réglementaire encadre et dicte le potentiel de rentabilité de l'opération.

C'est ensuite l'enjeu de rentabilité qui définit :

- les réponses trouvées aux besoins,
- les savoirs mobilisés pour réaliser l'opération,
- la qualité de la solution trouvée au regard de la valeur patrimoniale du bâtiment,
- l'adaptation réglementaire nécessaire à l'acceptation de la solution.

11.2.4 Patrimoine commercialisé (fiche N° 19)



Figure 42 - Diagramme d'accords Patrimoine commercialisé (fiche N° 19)

Bien qu'il s'agisse d'une opération commerciale, la valeur patrimoniale des bâtiments est ici un atout pour le projet : il s'agit de convertir en hôtel boutique deux bâtiments du centre-ville de Trois-Rivières ayant une valeur patrimoniale supérieure (donc équivalente à celle de la précédente opération prise en exemple). L'opération s'est réalisée en deux phases : la deuxième phase a permis d'exploiter l'espace entre les deux bâtiments pour installer le hall d'entrée de l'hôtel et un ascenseur, rendant l'équipement accessible. Le travail de l'architecte avec les services de la Ville dès les premières phases du projet a permis d'assurer la réussite de l'opération, tant du point de vue commercial que du point de vue patrimonial ; la conservation de l'image extérieure des bâtiments a suffi à satisfaire les objectifs de commémoration patrimoniale (cf. fiche N° 19 en Annexe 3).

Les savoirs engagés dans la conception du projet permettent de répondre intelligemment :

- aux objectifs de rentabilité de l'opération,
- à la préoccupation patrimoniale portée par la Ville.

12 Conclusion

L'importance et la qualité des petits travaux de rénovation, équivalentes à un objectif de prolongation de la durée de vie des bâtiments, révèlent la potentialité de développement des principes de l'économie circulaire à l'échelle municipale. Non seulement des opérations de rénovation sont menées, mais il existe des gisements importants de matériaux à recycler ou revaloriser qui sont issus de ces opérations. À l'échelle macro-économique, à travers des politiques industrielles et en aménagement, le potentiel de l'économie circulaire est tangible. Néanmoins, la concrétisation de ces principes se réalise à l'échelle micro-économique propre à chacune de ces petites opérations de rénovation.

L'économie circulaire ne semble pas inscrite — identifiée — dans les objectifs de développement urbain de la Ville de Trois-Rivières : la logique de l'expansion urbaine est toujours en cours, allant à l'encontre des préoccupations liées au développement durable. L'inertie systémique propre au développement immobilier va vraisemblablement pénaliser les éventuelles évolutions des politiques d'aménagement encore un certain temps. Cependant, on retrouve dans la qualité de certaines actions des services de la Direction de l'aménagement et du développement durable des préoccupations qui s'inscrivent directement dans les logiques de durabilité et de réemploi des bâtiments existants :

- La mise en place de subventions, notamment pour l'aide à la rénovation de bâtiments ayant une valeur patrimoniale élevée
- La simplification des démarches de demande d'autorisation de travaux, notamment pour les petites opérations de rénovation
- L'accompagnement des particuliers dans la précision de leur projet, notamment l'aide à la production de certaines pièces graphiques.

Ces initiatives sont liées au processus d'obtention des demandes d'autorisation de travaux ; il ne semble pas exister d'outil ou de méthode pour évaluer la qualité des résultats obtenus. Dans le meilleur des cas, ce sera la conformité de l'intervention qui sera vérifiée, et non la qualité du bâtiment rénové. L'outil existant enregistrant les demandes d'autorisation de travaux, duquel a été extrait la base de données ayant servi à cette étude, ne permet pas en l'état d'identifier la nature et l'étendue des interventions réalisées. Cet outil ne permet pas non plus d'informer sur l'opération réalisée. Existe-t-il un tel outil au sein du service de la Direction de l'aménagement et du développement durable de la Ville de Trois-Rivières ?

C'est la qualité de la saisie d'informations textuelles présente dans chaque demande qui a permis de faire le décompte des différents types d'intervention réalisée sur le patrimoine bâti sur la période et le territoire d'étude retenus. Ce décompte a permis de dresser sur cette période un portrait de l'évolution du patrimoine bâti observé. Les tendances de cette évolution, en particulier l'importance des petites opérations de rénovation, valident l'hypothèse à l'échelle macro-économique de mise en place de politiques durables pour le maintien du patrimoine bâti. Mais en l'absence d'information sur la qualité des réalisations, l'analyse des résultats des différentes initiatives à l'échelle macro-économique est compliquée, voire empêchée.

Les réalités à l'échelle micro-économique sont différentes. Il existe une constellation de problématiques différentes, dans le meilleur des cas avec certaines similitudes. Pour la rénovation, le cadre réglementaire définit des réponses normatives là où des solutions sur mesure devraient être trouvées ; le cadre réglementaire est ainsi souvent plus efficace et adapté aux opérations conventionnelles de construction qu'à la rénovation.

L'analyse des études de cas a révélé l'interaction entre 6 enjeux — rentabilité, réglementation, besoins, politiques publiques, savoirs, et valeurs — autour du projet de construction et de sa perspective immobilière. Plutôt que de poser la performance d'un enjeu comme mesure du succès de l'opération, les études de cas

suggèrent que c'est l'interaction et l'équilibre entre ces enjeux qui donnent une mesure de la qualité du processus et du résultat. Chaque enjeu soulève des questions propres qui mériteraient d'être mieux comprises dans leur logique interne et leur interaction avec les autres :

1. Le rôle des politiques gouvernementales dans la **rentabilité** du secteur immobilier et de la construction : comment réconcilier le volet macro-économique qui intéresse les administrations publiques, et le volet micro-économique qui soutient ou tempère les décisions des acteurs sur le terrain ?
2. Les objectifs du cadre **réglementaire** organisé autour de la construction neuve : quelle place à donner au bâti existant et à sa transformation pour favoriser les interventions ciblées, ponctuelles, graduelles et continues soutenant le développement durable, l'économie circulaire, et donc la pérennité du bâti [patrimoine] existant ?
3. Comment définir les **besoins** entre les espaces nécessaires aux fonctions, leur spécialisation, mais aussi leur flexibilité, tout en considérant leur impact environnemental et leur fonction sociale de représentation et d'expérience ?
4. Les **politiques**, notamment au niveau municipal, montrent la difficulté de faire un bilan de l'évolution des activités dans le nombre, la nature et leur localisation. On comprend la dynamique parallèle de deux logiques urbaine et architecturale :
 - une d'expansion en périphérie, qui poursuit le développement selon les paradigmes de la modernité, basée sur la destruction du bâti en fin de vie et la reconstruction (obsolescence programmée),
 - une développant des activités complexes d'interventions dans le milieu existant, inscrit dans la durabilité et possiblement l'économie circulaire.

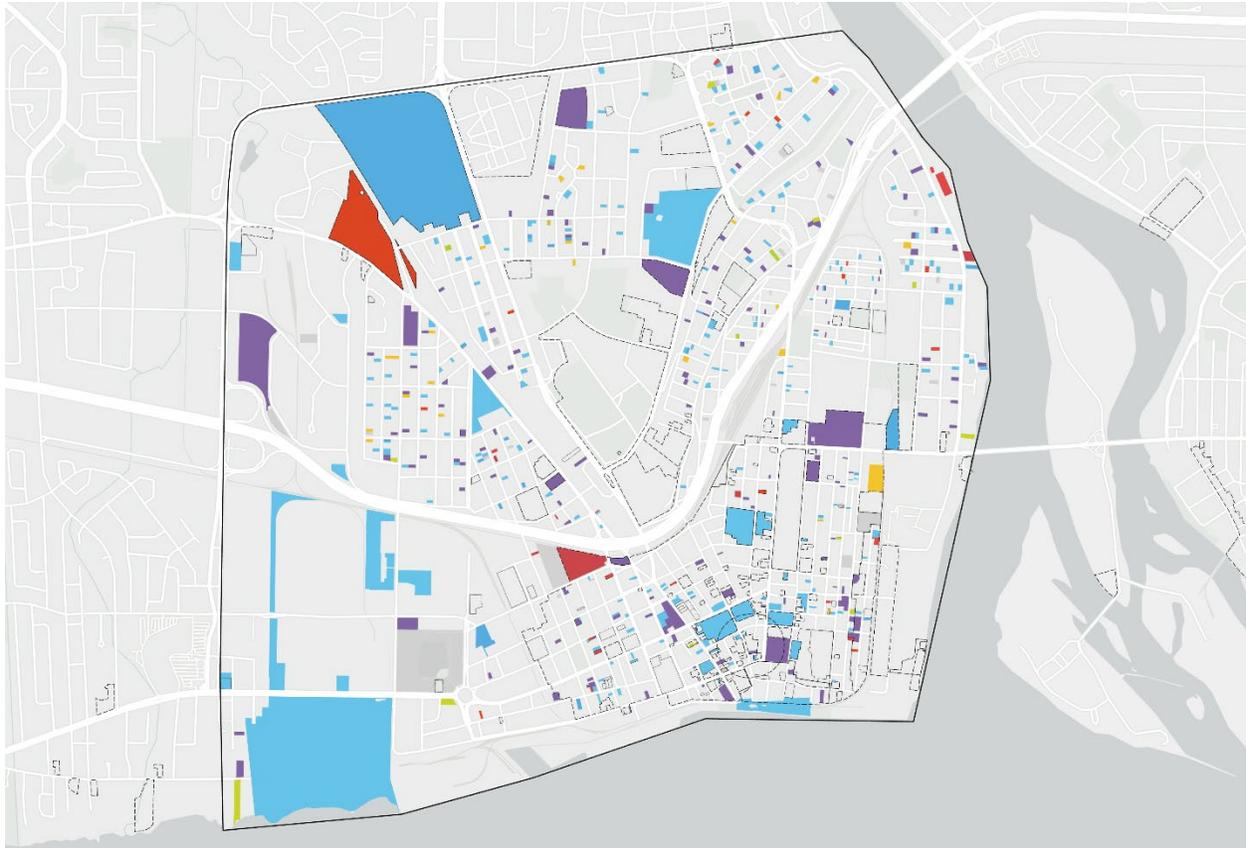
Dans les deux cas, l'administration publique est soucieuse du processus d'instruction — le court terme — et plus indifférente aux résultats des opérations construites — le long terme. Comment surmonter cette position dans une perspective de développement durable et de sauvegarde, d'adaptation et de transformation du bâti existant ?

5. La capacité de concevoir et réaliser une opération d'intervention sur l'existant, à l'échelle urbaine comme à celle du bâtiment, est tributaire des connaissances à la fois sur le milieu d'intervention, et sur la manière de le faire par les acteurs de la construction, des professionnels aux clients. Quels sont ces **savoirs** à documenter et partager pour établir le nécessaire consensus inhérent à tout projet immobilier dans un contexte particulier, face aux paradigmes de l'urbanisme moderne enchâssé dans le cadre normatif ?

6. La conception de l'environnement bâti, son processus de production et son ambition immobilière sont reliés par des **valeurs** qui encadrent les ambitions des divers acteurs ; propriétaires, professionnels, construction et administration publique. Comment traduire les intentions de développement durable, dont l'économie circulaire et l'intervention sur le bâti existant, en objectifs quantitatifs, qualitatifs et éthiques ?

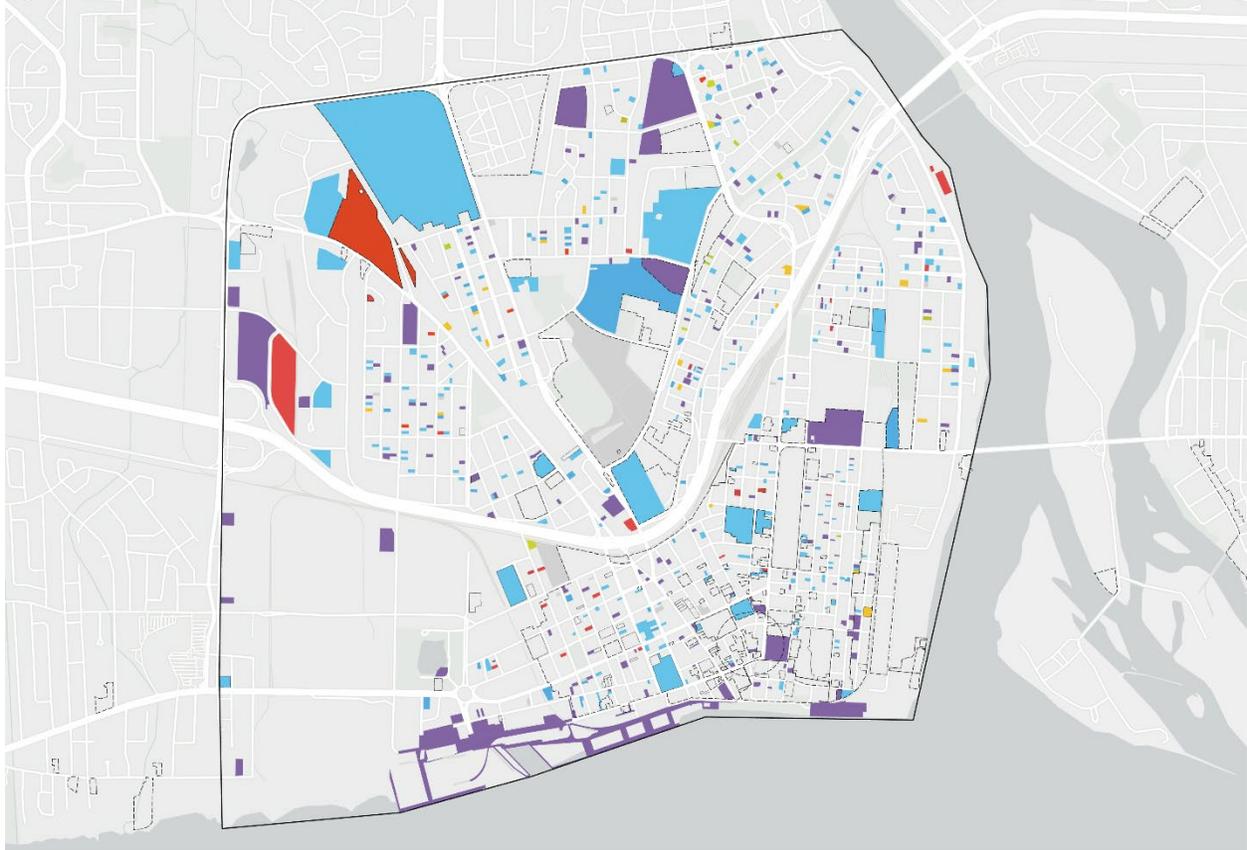
Annexes

Annexe 1 — éléments cartographiques



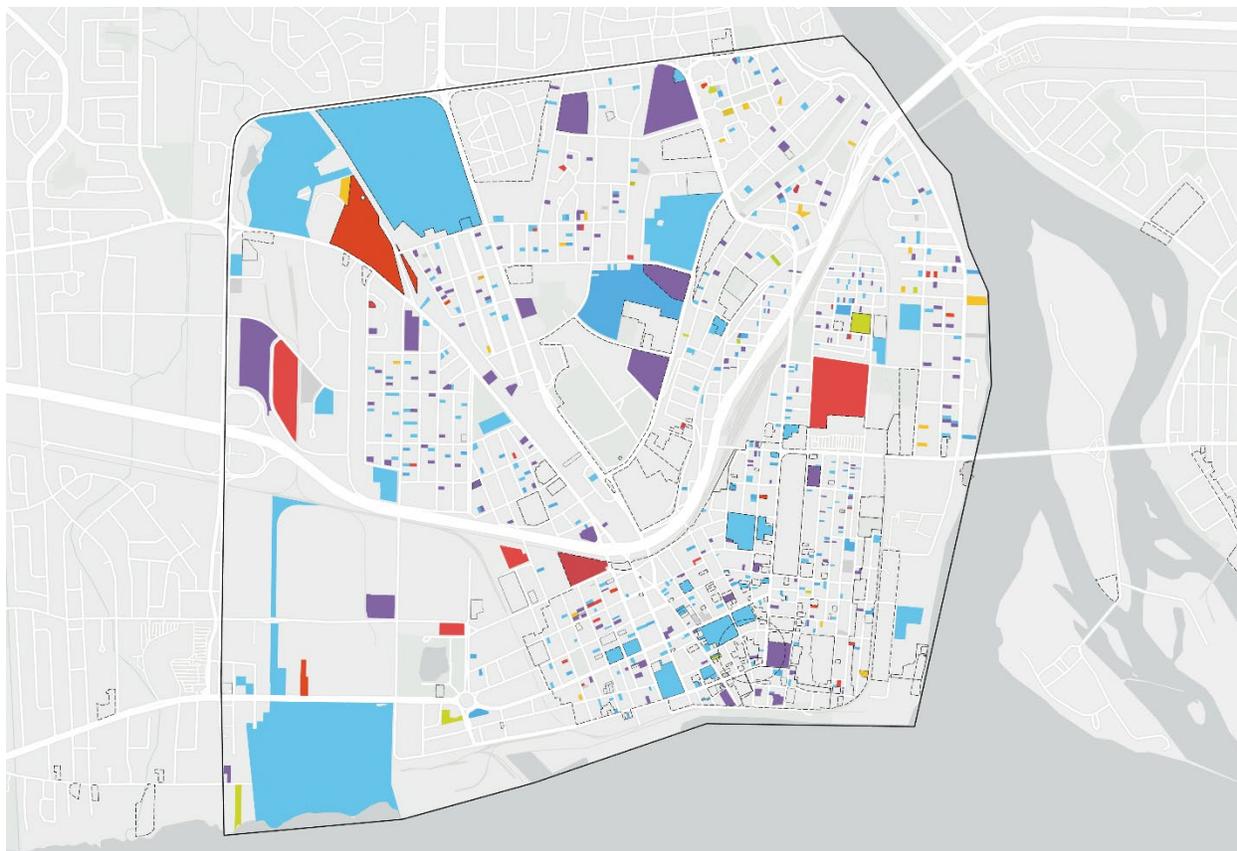
Types d'intervention - 2016

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- Cas d'étude sélectionnés
- Démolitions
- Constructions
- Agrandissements
- Enveloppe et travaux majeurs
- Travaux mineurs



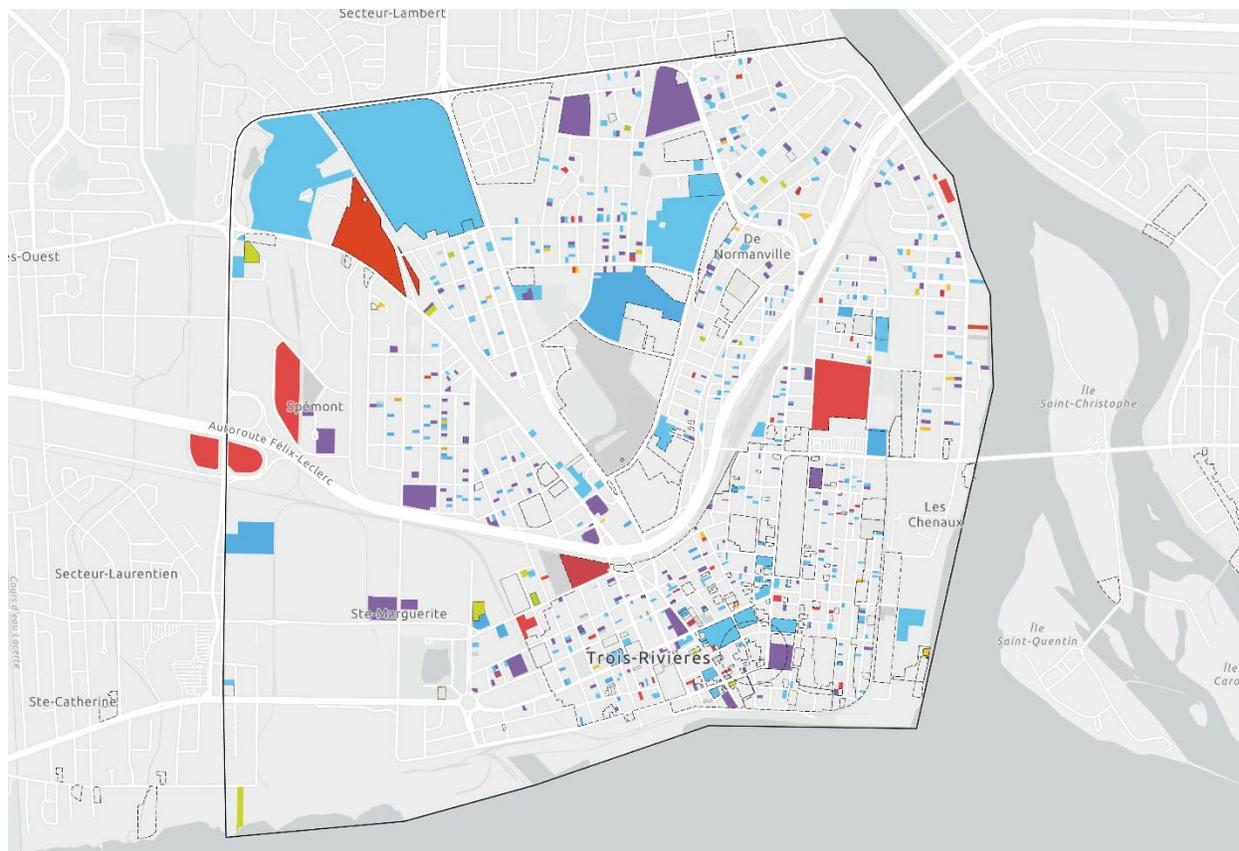
Types d'intervention - 2017

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- Cas d'étude sélectionnés
- Démolitions
- Constructions
- Agrandissements
- Enveloppe et travaux majeurs
- Travaux mineurs



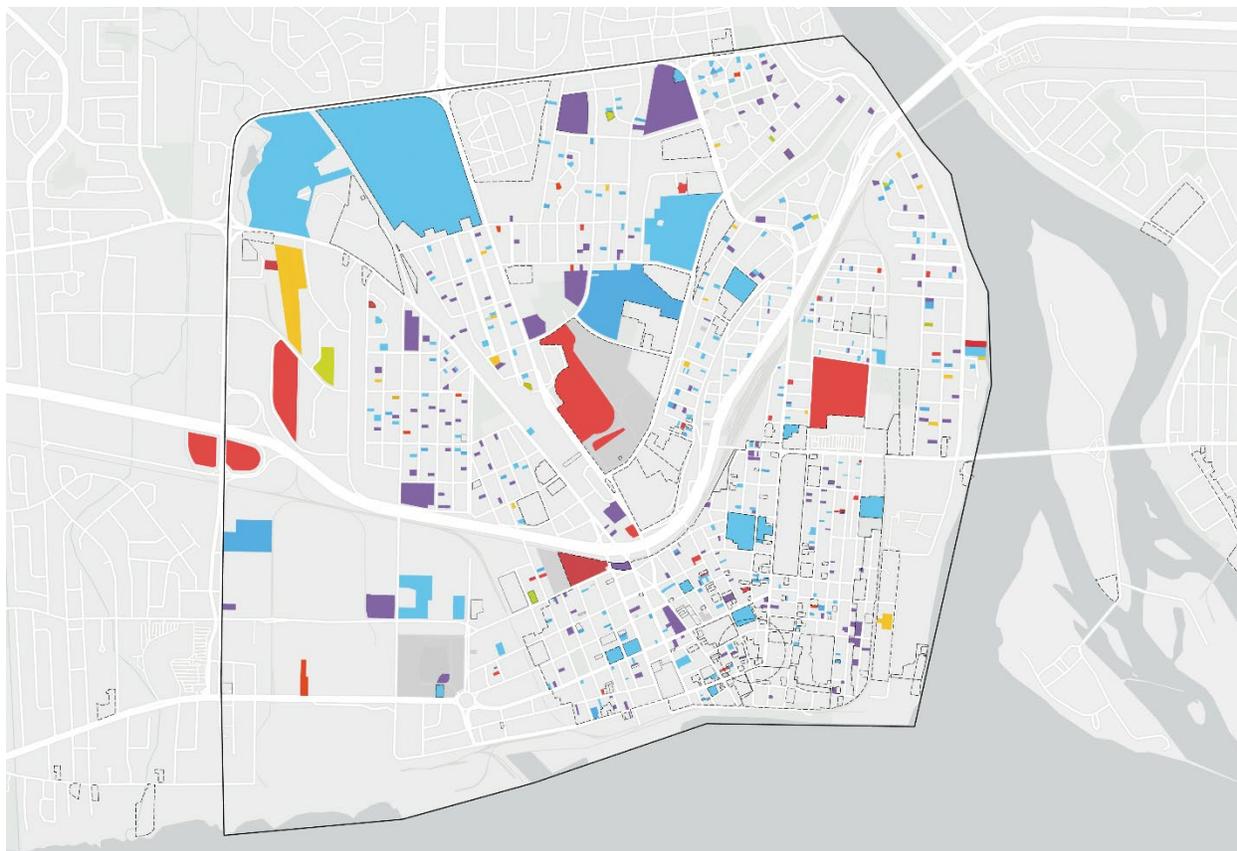
 Types d'intervention - 2018

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Démolitions
-  Constructions
-  Agrandissements
-  Enveloppe et travaux majeurs
-  Travaux mineurs



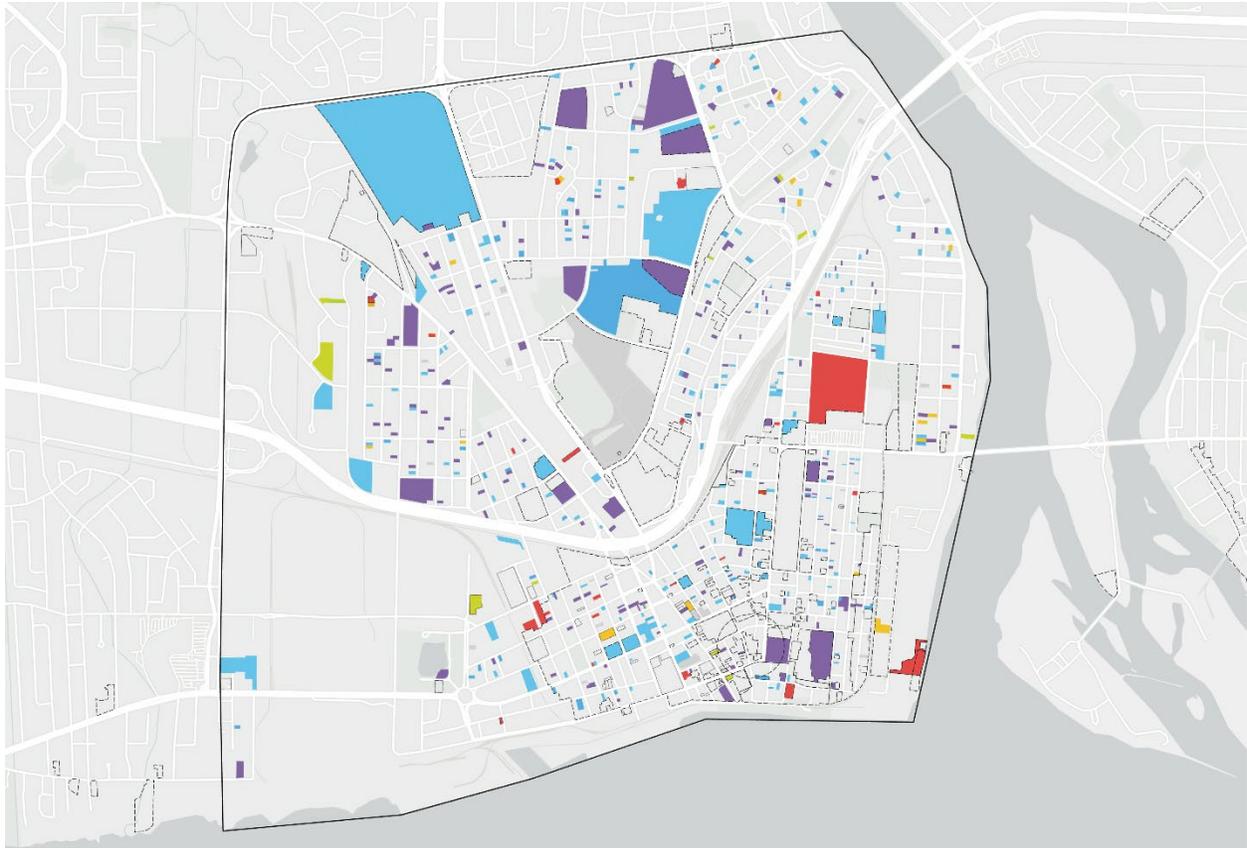
Types d'intervention - 2019

- Limite de la zone d'étude
- Limite des zones PIIA et patrimoine
- Cas d'étude sélectionnés
- Démolitions
- Constructions
- Agrandissements
- Enveloppe et travaux majeurs
- Travaux mineurs



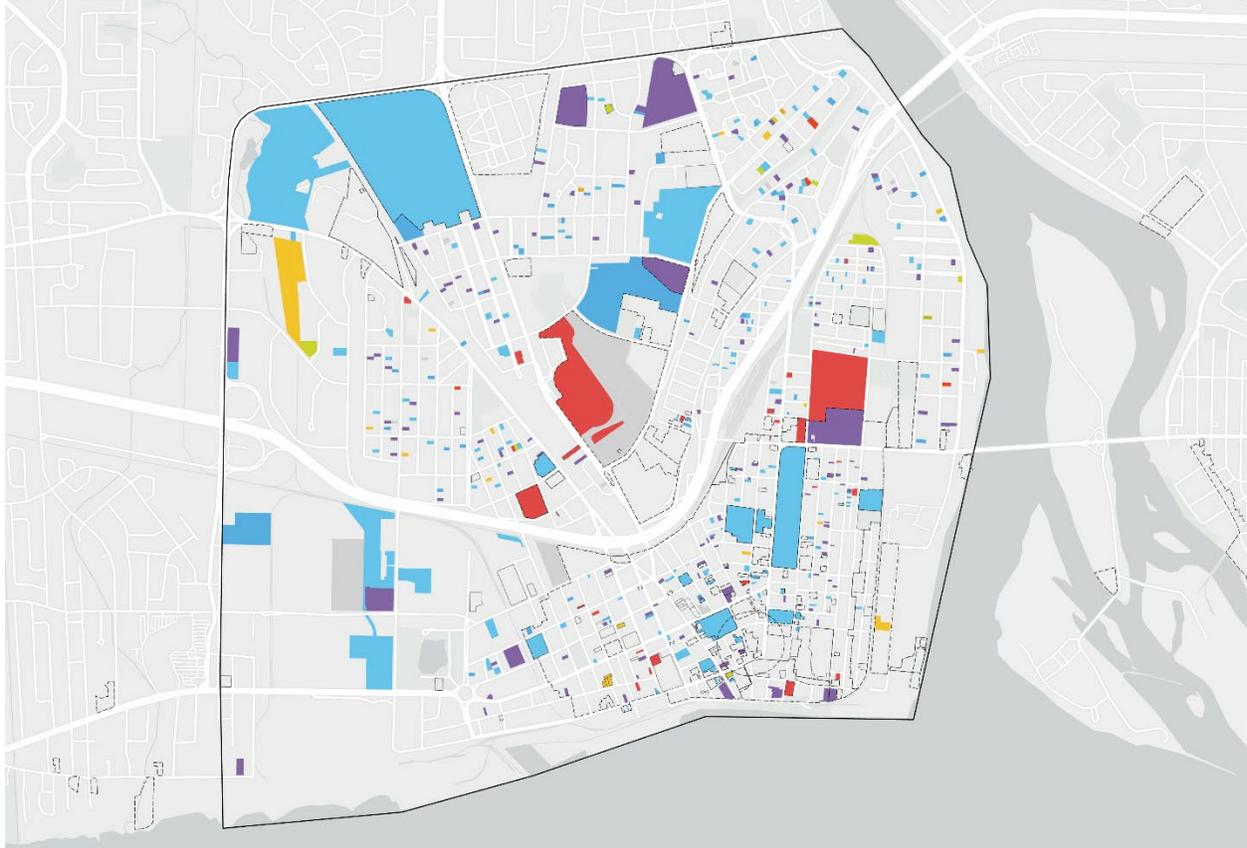
 Types d'intervention - 2020

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Démolitions
-  Constructions
-  Agrandissements
-  Enveloppe et travaux majeurs
-  Travaux mineurs



 Types d'intervention - 2021

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Démolitions
-  Constructions
-  Agrandissements
-  Enveloppe et travaux majeurs
-  Travaux mineurs



 Types d'intervention - 2022

-  Limite de la zone d'étude
-  Limite des zones PIA et patrimoine
-  Cas d'étude sélectionnés
-  Démolitions
-  Constructions
-  Agrandissements
-  Enveloppe et travaux majeurs
-  Travaux mineurs

Annexe 2 — Fiches des cas d'étude

N° de fiche : **01**

Identification du bien

Année de construction 1953
Valeur patrimoniale Supérieure
Classement patrimonial Aucun
Zone PIIA ou patrimoine PIIA + patrimoine
Zone Vieux-quartier Oui

Unité de zonage COL-3128
Usage actuel Entreposage
Type d'implantation Isolée
Type de construction Lourde
Surface de la parcelle 10 884,6 m²
Aire de bâtiment 1 134,0 m²
Nombre d'étages 4
Nombre de logements 0
Nombre de locaux autre 1

Type de propriétaire Personne morale
Origine du propriétaire Hors province

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
Subventions accessibles PRQ PRPQ PRPI CV / PAB

Usages autorisés Vente, services personnels et professionnels
Superficie additionnelle ±16 000 m²
Étages supplémentaires 0 (max)
Logements additionnels 0
Locaux autres additionnels n/d

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui
Réalisation par un entrepreneur Oui
Subventions retenues PRQ PRPQ PRPI CV / PAB

340, boulevard du Saint-Maurice



Avant

Google Street View, novembre 2016



Après

Google Street View, août 2022

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

Ancien centre administratif de la Shawinigan Water & Power Company, le bâtiment fait l'objet de travaux de remplacement des fenêtres en façade principale et recouvrement des fenêtres par panneaux métalliques pour les façades latérales et de modifications sur l'aménagement intérieur.

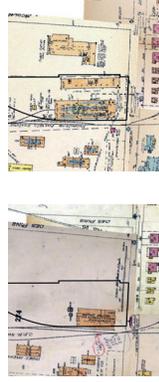
Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Dérégulation mineure : ne pas respecter « la norme prescrivante (...) [qu'] une transformation ou un ajout à un bâtiment est autorisé à la condition d'avoir, sur sa façade, le même revêtement extérieur, la même symétrie dans les ouvertures, le même traitement architectural et les mêmes éléments architectoniques que le bâtiment existant » (Résolution N° C-2016-0814) ; permettant d'obstruer avec un revêtement métallique les fenêtres sur les façades latérales et arrière.

Le projet a un avis favorable du CCU (du 17 mai 2016). Il est considéré que « l'application du Règlement sur le zonage (2010, chapitre 26) à la situation (...) aurait pour effet de causer un préjudice sérieux à cette entreprise ».

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



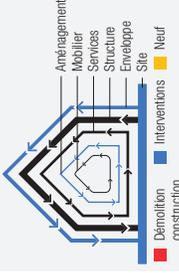
Carte des assureurs, 1929

Carte des assureurs, 1945



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Reparation des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Reparation de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Aucune information disponible pour cette opération.

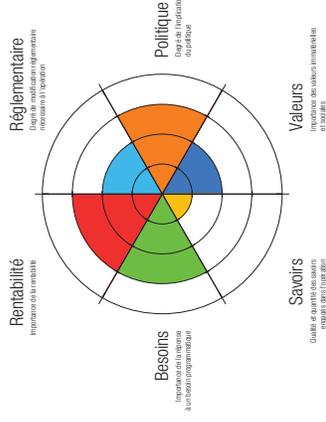
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Il n'y a pas de PIIA à l'époque du début des demandes d'autorisation pour le projet ce qui facilite l'obtention du permis de construction en quelque sorte et réduit la longueur du processus.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

C'est un dossier politique avec recherche d'un compromis constructif et économique. La façade avant est conservée en l'état et les façades latérales sont altérées. Les travaux sont réversibles. Des arbres doivent être plantés dans la cour latérale gauche.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Le projet porte principalement sur la recherche d'une solution constructive économique et efficace pour répondre aux besoins programmatiques d'entrepasseage intérieur. La réponse d'obstruer les fenêtres est fonctionnelle d'abord et avant tout, sans égard à la valeur patrimoniale reconnue de l'édifice. La préservation du patrimoine passe donc par « l'image » du bâtiment qui doit pouvoir être conservée, et non pas forcément son intégrité physique.

Toutefois, cette solution technique est réversible et permet d'assurer la viabilité ou de maintenir l'usage du bâtiment sans trop le transformer.

N° de fiche : **02**

Identification du bien

Année de construction	1925
Valeur patrimoniale	Bonne
Classement patrimonial	Municipal
Zone PIA ou patrimoine	Exemption
Zone Vieux-quantier	Oui
Unité de zonage	RES-3101
Usage actuel	Résidentiel
Type d'implantation	Isolée
Type de construction	Moyenne
Surface de la parcelle	346,3 m ²
Aire de bâtiment	159,1 m ²
Nombre d'étages	3 étages
Nombre de logements	6
Nombre de locaux autre	0
Type de propriétaire	Privé
Origine du propriétaire	Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input checked="" type="checkbox"/> PRQ <input checked="" type="checkbox"/> PRPO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV/ PAB
Usages autorisés	Résidentiel 1 à 6 logements
Superficie additionnelle	± 118 m ²
Étages supplémentaires	0 (max)
Logements additionnels	0 (max)
Locaux autres additionnels	0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Non
Réalisées par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input checked="" type="checkbox"/> PRQ <input checked="" type="checkbox"/> PRPO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV/ PAB

1059-1069, rue Sainte-Angèle



Google Street View, août 2016



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

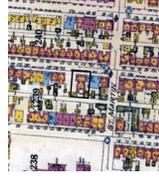
Projet de rénovation d'un bâtiment résidentiel entrepris par le propriétaire, incluant des travaux de rénovation de l'enveloppe, le remplacement de la toiture et des galeries extérieures, la stabilisation de la structure et des réaménagements intérieurs mineurs.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Selon l'information collectée auprès du propriétaire, une demande de permis standard a été déposée au Service d'urbanisme.

Processus d'obtention des aides financières

Les aides pour les programmes PRQ et PRPO ont été obtenues à l'initiative du propriétaire.



Carte des assureurs, 1929

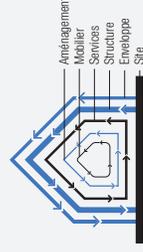


Carte des assureurs, 1955



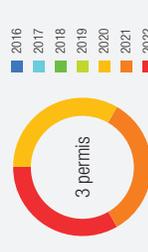
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



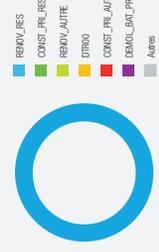
Réparation des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Aucun enjeu particulier n'a été soulevé par le propriétaire. Les considérations budgétaires étaient toutefois centrales dans les choix effectués pour les matériaux (type, durabilité, entretien, etc.).

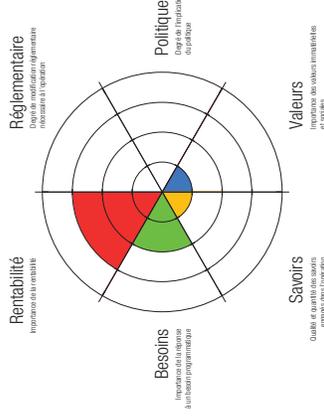
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Les travaux à réaliser ne sont pas assujéti au PIA.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Selon l'expérience du propriétaire, les effets économiques du marché de la construction post-pandémie sont les principaux éléments ayant compliqués le chantier. La disponibilité des matériaux et les délais supplémentaires ont également affectés les opérations.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Les travaux entrepris sur le bâtiment limitent autant que possible le recours à la démolition majeure; seules les composantes transformées ont été retirées ou démantelées, réduisant du même coup les déchets de construction. Le remplacement des éléments est également fait dans le respect des composantes d'origine du bâtiment, marquant une certaine annulation de la valeur patrimoniale du bâtiment. Toutefois, le processus de mise en valeur des caractéristiques d'origine reste inachevé. La recherche de rentabilité permet également une certaine simplicité dans l'emvergure de l'intervention, soulignant du même coup son caractère soutenable. La «performance» des matériaux choisis par le propriétaire assure une certaine qualité de réalisation à court et moyen terme.

N° de fiche : **03**

Identification du bien

Année de construction 1923
 Valeur patrimoniale Sans objet
 Classement patrimonial Aucun
 Zone PIIA ou patrimoine Non
 Zone Vieux-quartier Oui

Unité de zonage IND-3015
 Usage actuel Industriel
 Type d'implantation isolée
 Type de construction Lourde
 Surface de la parcelle 16 000 m²
 Aire de bâtiment 8 100,0 m²
 Nombre d'étages 1 étage
 Nombre de logements 0
 Nombre de locaux autre 1

Type de propriétaire Privé
 Origine du propriétaire Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui

Subventions accessibles PRQ PRFO PRPI CV / PAB

Usages autorisés Commercial, atelier industriel, atelier d'artisan, patc

Superficie additionnelle ±4 700 m²
 Étages supplémentaires 1
 Logements additionnels 0
 Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui

Réalisées par un entrepreneur Oui

Subventions retenues PRQ PRFO PRPI CV / PAB

2106, rue Bellefeuille



Google Street View, août 2017



Google Street View, mai 2023

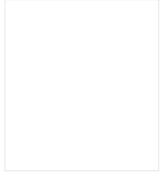
Histoire du projet

Description et origine de l'opération
 Projet de rénovation d'un bâtiment mixte commercial et industriel) entrepris par le propriétaire incluant des travaux de réparation de l'enveloppe, de remplacement de la fenestration et de modification de l'entrée.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
 Aucune information disponible.

Processus d'obtention des aides financières

Le bâtiment fait partie du patrimoine industriel mais n'a pas de fiche patrimoniale. Suite à la création de la fiche patrimoniale, le projet est admissible au programme PPI pour le financement des travaux admissibles.



Aucune carte disponible avant 1955

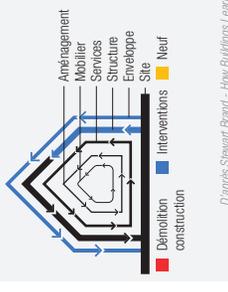


Carte des assureurs, 1955

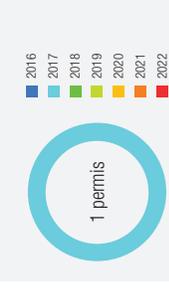


Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



Données des interventions



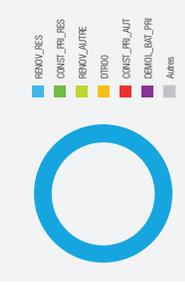
Repartition des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Repartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Repartition des interventions par critères



Repartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation
Aucune information disponible.

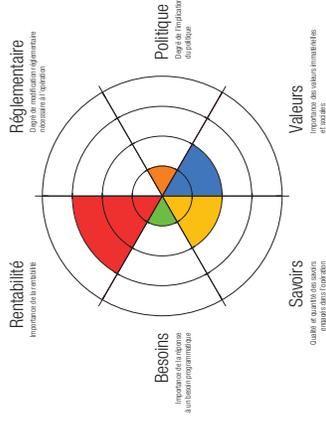
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

La Ville a déployé des efforts pour prendre en considération la valeur du bâtiment, ce qui a contribué positivement à l'octroi d'une aide financière. De plus, elle effectue actuellement un inventaire de son patrimoine industriel présentant pour faciliter la reconnaissance et la diffusion de la connaissance sur ces bâtiments méconnus et qui tendent à disparaître ou à être transformé irrémédiablement.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

L'intervention minimise les travaux de démolition des éléments «bords» du bâtiment existant comme la structure ou l'enveloppe en maçonnerie massive et se concentre plutôt sur les éléments en fin de vie utile comme la fenestration.

Les éléments remplacés visent à redonner une certain caractère historique au bâtiment existant. Des percements obturés sont réouverts sans modifications supplémentaires. Le retour à la modularité des composantes d'origine des fenêtres offre une meilleure adaptabilité pour les espaces intérieurs, ce qui offre théoriquement plus de possibilités de réaménagements mineurs à long terme.

N° de fiche : **04**

2555, boulevard du Carmel

Identification du bien

Année de construction 1950
Valeur patrimoniale Sans objet
Classement patrimonial Aucun
Zone PIIA ou patrimoine Non
Zone Vieux-quartier Non

Unité de zonage RES-3286
Usage actuel Habitation
Type d'implantation Isolée
Type de construction Légère
Surface de la parcelle 557,4 m²
Aire de bâtiment 148,2 m²
Nombre d'étages 2 étages
Nombre de logements 1
Nombre de locaux autre 0

Type de propriétaire Privé
Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Non

Subventions accessibles

- PRQ
- PRFO
- PRPI
- CV / PAB

Usages autorisés Habitation, parc

Superficie additionnelle 130,5 m²
Étages supplémentaires 0 (max)
Logements additionnels 0 (max)
Locaux autres additionnels 0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui

Réalisées par un entrepreneur Oui

- Subventions retenues
- PRQ
 - PRFO
 - PRPI
 - CV / PAB



Avant



Après

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

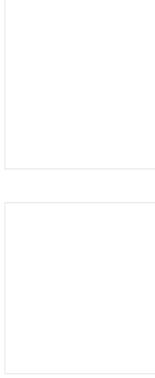
Projet d'agrandissement d'un projet résidentiel pavillonnaire, incluant le remplacement de portes et de fenêtres et la transformation d'aménagements extérieurs. Le projet est réel

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Processus standard d'émission de permis. C'est le propriétaire qui s'est occupé d'obtenir les autorisations de construction.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



Aucune carte disponible avant 1955

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Réparation des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par catégories



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Les propriétaires soulignent que la construction de l'agrandissement à l'arrière du bâtiment existant est complexe en raison de la difficulté d'accès, ce qui nécessite de refaire les aménagements extérieurs. Ceci était toutefois prévu dans le cadre du projet. L'étroitesse du site de construction limite également la possibilité d'entreposer des matériaux sur place.

L'architecte précise que la maison est située dans un secteur très convoitée de Trois-Rivières. Il indique également que le projet n'a pas subi de difficultés particulières.

La maison est «dans son jus», elle possède un cachet intéressant mais nécessite des travaux de modernisation et d'entretien. L'agrandissement arrière tranche avec le style de la maison par son architecture contemporaine qui s'intègre néanmoins avec le contexte.

En raison d'une reconfiguration familiale, des besoins spécifiques s'imposent pour déterminer le programme du projet. Un curéage intérieur permet l'aménagement d'une aire ouverte. Des travaux sur les systèmes électromécaniques sont rendus nécessaires en raison de l'âge de la maison (vétusté). Les propriétaires ont toutefois une volonté de garder une trace du cachet existant. L'architecte n'a pas fait de suivi de chantier.

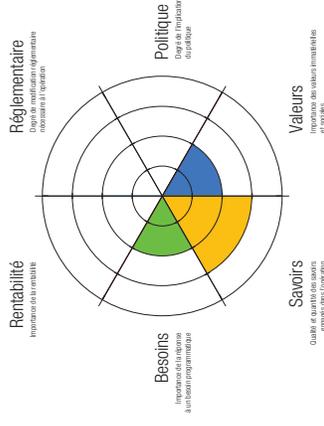
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Le projet n'est pas soumis à un PIIA.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Selon l'expérience des propriétaires, la pandémie a été la principale source de d'impacts sur les aspects financiers et sur l'allongement des délais reliés à l'échéancier.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Les transformations sur le bâtiment existant sont ponctuelles et la démolition est limitée à la jonction avec l'agrandissement et aux aires de vie au rez-de-chaussée. L'ajout est également réalisé dans le respect des besoins du client et du contexte d'intégration.

N° de fiche : **05**

Identification du bien

Année de construction 1947
Valeur patrimoniale Sans objet
Classement patrimonial Aucun
Zone PIIA ou patrimoine Non
Zone Vieux-quartier Non
Unité de zonage RES-3286
Usage actuel Habitation
Type d'implantation Isolée
Légère
Surface de construction 557,4 m²
Aire de bâtiment 77,1 m²
Nombre d'étages 1 étage
Nombre de logements 1
Nombre de locaux autre 0
Type de propriétaire Privé
Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Non

Subventions accessibles

- PRQ
- PRPQ
- PRPI
- CV / PAB

Usages autorisés

Habitation, parc

Superficie additionnelle 201,6 m²

Étages supplémentaires 1

Logements additionnels 0 (max.)

Locaux autres additionnels 0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui

Réalisées par un entrepreneur Oui

Subventions retenues

- PRQ
- PRPQ
- PRPI
- CV / PAB

2604, rue Marie-Leneuf



Avant

Google Street View, août 2014



Après

Google Street View, juin 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

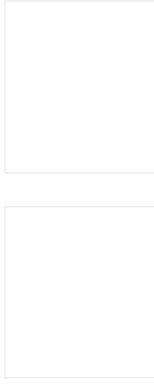
Projet d'agrandissement et de rénovation d'un bâtiment résidentiel entrepris par le propriétaire lors de l'achat du bâtiment touchant le remplacement des portes et fenêtres, de la toiture et des travaux mineurs intérieurs.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Selon l'information collectée auprès du propriétaire, une demande de permis standard a été déposée au Service d'urbanisme.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.

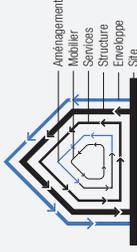


Aucune carte disponible avant 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Selon l'expérience du propriétaire, il n'y a pas eu de défis particuliers dans la réalisation du projet.

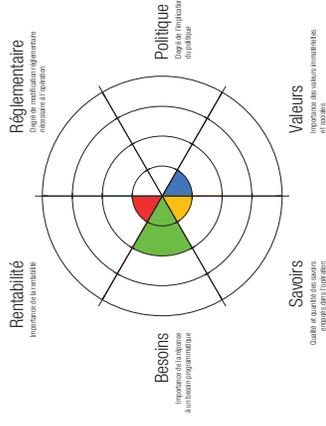
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Le propriétaire souligne que le recours à un entrepreneur a permis de respecter l'échéancier prévu. Ils ont tout de même participé à certains menus travaux.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Les transformations effectuées sur le bâtiment visent à remplacer les composantes en fin de vie utile par de nouveaux éléments plus performants. Les matériaux bon marché disponibles et le confort ont plutôt orienté l'emvergure des travaux.

En somme, les choix effectués par le propriétaire ne prenaient pas en considération d'orientation spécifiques en développement soutenable, mais plutôt des critères esthétiques : la fonction sociale de l'architecture dans la représentation du «chez soi» est centrale dans cette opération.

N° de fiche : **06**

Identification du bien

- Année de construction 1968
- Valeur patrimoniale Sans objet
- Classement patrimonial Aucun
- Zone PLIA ou patrimoine Non
- Zone Vieux-quartier Oui
- Unité de zonage RES-3219
- Usage actuel Habitation
- Type d'implantation Isolée
- Type de construction Légère
- Surface de la parcelle 799,6 m²
- Aire de bâtiment 210,0 m²
- Nombre d'étages 3 étages
- Nombre de logements 8
- Nombre de locaux autre 0
- Type de propriétaire Privé
- Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

- Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
- Subventions accessibles
 - PRQ
 - PRPO
 - PRPI
 - CV / PAB

- Usages autorisés Habitation, parc
- Superficie additionnelle 600,0 m²
- Étages supplémentaires 0 (max)
- Logements additionnels 0 (max)
- Locaux autres additionnels 0

Interventions réalisées

- Professionnels présents sur le projet Non
- Réalisées par un entrepreneur Oui
- Subventions retenues
 - PRQ
 - PRPO
 - PRPI
 - CV / PAB

3150-3156, rue Marguerite-D'Youville



Google Street View, août 2014



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Projet résidentiel d'agrandissement et de transformation d'un bâtiment existant pour ajouter deux logements supplémentaires, impliquant la démolition de la piscine. Des travaux de remplacement du parement extérieur, des portes et fenêtres et de réaménagement intérieur ont également été réalisés.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
Il s'agit d'un PPCMOI, accepté par plusieurs résolutions (N° C-2017-1230 20/11/2017, N° C-2020-1517 15/12/2020, et N° C-2021-0045 19/01/2021). La résolution N° C-2017-1230 stipule que le projet est soumis à un « règlement susceptible d'approbation réévaluative » mais la demande n'a pas été formulée par les personnes concernées ; l'opération ne requiert donc plus de référendum. Elle définit également des conditions particulières à respecter : des marges de recul et une volumétrie, un nombre de place de stationnement, un couvert végétal et conservation et/ou remplacement d'arbres. La résolution N° C-2021-0045 mentionne en plus que la demande de permis devra contenir des documents scellés par un architecte et respecter les exigences du ONB 1995 (modifié), avec précisions sur des performances relatives à la sécurité incendie.

Processus d'obtention des aides financières
Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



Aucune carte disponible avant 1955

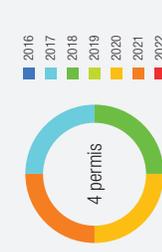
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



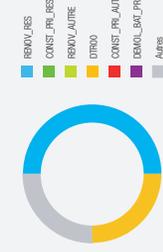
Répartition des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Il n'y a pas de PLIA. De plus, la seconde résolution définie également une période de 18 mois pour déposer « une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation complète et conforme ».

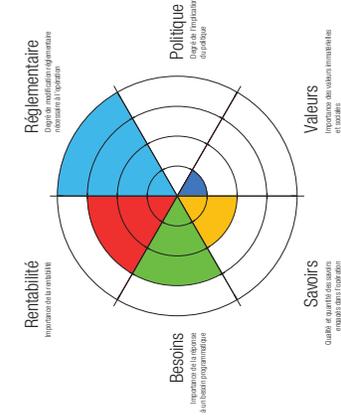
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Il n'y a pas besoin de faire de demande de démolition puisqu'il s'agit d'un bâtiment accessoire.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

L'obligation de passer par un PPCMOI a ajouté des délais administratifs lors de la demande de permis.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Cette opération de densification douce est principalement axée sur la rentabilité - génération de plus valeur par les loyers ajoutés et rebours sur l'investissement rapide - et sur l'adaptation réglementaire permettant la réalisation de l'opération. La modification de ce bâtiment pose également des enjeux techniques de mise aux normes et d'évacuation. Le recours à un professionnel permet d'obtenir une certaine cohérence fonctionnelle dans l'opération, surtout en regard des besoins et de la réglementation applicable.

3224, rue Berthelot

N° de fiche : **07**

Identification du bien

Année de construction 3153
 Valeur patrimoniale Sans objet
 Classement patrimonial Aucun
 Zone PIIA ou patrimoine Non
 Zone Vieux-quartier Non
 Unité de zonage RES-3180
 Usage actuel Habitation
 Type d'implantation Isolée
 Type de construction Légère
 Surface de la parcelle 483,1 m²
 Aire de bâtiment 121,6 m²
 Nombre d'étages 2 étages
 Nombre de logements 1
 Nombre de locaux autre 0
 Type de propriétaire Privé
 Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Non
 Subventions accessibles PRQ PRFO PRPI CV / PAB
 Usages autorisés Habitation, parc

Superficie additionnelle 120,0 m²
 Étages supplémentaires 0 (max.)
 Logements additionnels 0 (max.)
 Locaux autres additionnels 0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Non
 Réalisées par un entrepreneur Non
 Subventions retenues PRQ PRFO PRPI CV / PAB



Google Street View, août 2014

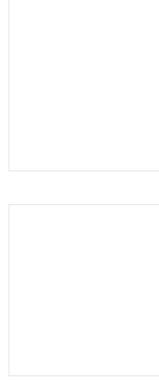


Google Street View, juin 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
 Projet résidentiel de surhaussement d'une maison existante par l'ajout d'une deuxième étage et d'une toiture. Des travaux de réaménagement intérieur majeur ont également été réalisés.
Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
 Processus standard d'émission de permis.

Processus d'obtention des aides financières
 Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.

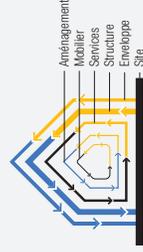


Aucune carte disponible avant 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



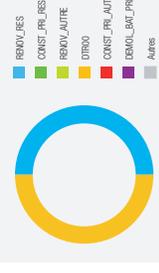
Répartition des années d'obtention des permis
 Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
 Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

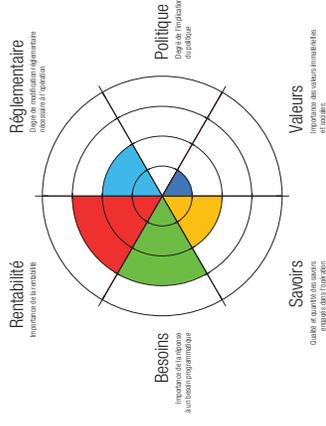
Enjeux de conception et de réalisation
 Aucune information disponible.

Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)
 Il n'y a pas de PIIA.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Selon l'expérience du service d'urbanisme, il a été nécessaire de faire plusieurs aller-retours avec le citoyen pour modifier le projet qui présente des éléments non-conformes (matériaux, hauteur, etc.). Les croquis sont fait par des étudiants du CEGEP en design d'intérieur.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

L'orientation principale du projet est définie par l'importance des besoins programmatiques du propriétaire qui dicte autant la forme que l'aspect. Le projet facilite la réutilisation de certaines composantes existantes à savoir les fondations et la charpentes d'origine.
 La limitation de l'agrandissement de l'aire au sol est bénéfique pour le maintien de la perméabilité du sol. Il s'agit d'un projet «logique» de densification et de consolidation du bâti existant; toutefois, la résultante formelle est ambiguë tant sur le plan stylistique que sur celui architectural.

N° de fiche : **08**

Identification du bien

Année de construction 1968
Valeur patrimoniale Sans objet
Classement patrimonial Aucun
Zone PIA ou patrimoine Non
Zone Vieux-quartier Oui
Unité de zonage PIR-3187
Usage actuel CÉGEP
Type d'implantation Isolée
Type de construction Lourde
Surface de la parcelle 26 597,3 m²
Aire de bâtiment 37 470,0 m²
Nombre d'étages 3 étages
Nombre de logements 0
Nombre de locaux autre 1
Type de propriétaire Public
Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
Subventions accessibles PRQ PRPO PRPI CV / PAB
Usages autorisés Services, parc, restauration, enseignement
Superficie additionnelle 26 160,0 m²
Étages supplémentaires 1
Logements additionnels 0
Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui
Réalisées par un entrepreneur Oui
Subventions retenues PRQ PRPO PRPI CV / PAB

3500, rue de Courval



Google Street View, août 2014



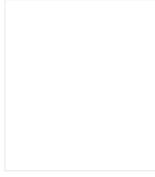
Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Projet institutionnel public collégial comprenant des interventions sur l'enveloppe, la toiture, la fenestration, les systèmes électro-mécaniques et des réaménagements intérieurs. La construction d'un bâtiment accessoire de 45m² fait également partie des travaux réalisés.
Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
Une dérogation mineure au Règlement de zonage a été accordée par la résolution N° C-2022-0893 (05/07/2022). Elle permet une implantation prohibée, et de ne pas respecter la superficie maximum pour un bâtiment accessoire (45m² contre 25m²). Le projet tel que proposé respecte les objectifs du Règlement sur le plan d'urbanisme ». Également selon la résolution, le respect du Règlement sur le zonage aurait également porté préjudice au propriétaire et le projet tel que proposé ne porte « pas vraiment atteinte à la jouissance ». Au préalable, il y a eu publication de la dérogation mineure et invitation faite aux personnes souhaitant donner leur avis de se présenter à la réunion du conseil : le conseil les a écoutés et a validé la résolution.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



Aucune carte disponible avant 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par catégories



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Selon l'expérience du professionnelle, c'est le client qui gère et administre les demandes d'autorisation des travaux et non pas les professionnels. De plus, il n'y a pas de PIA pour ce secteur de la ville.

Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

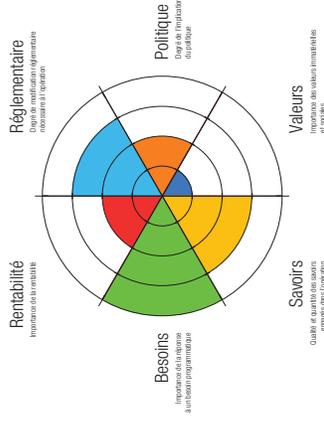
Les services de la ville indiquent qu'il y a des architectes associés à chaque projet ce qui a simplifié les démarches ; processus standard d'émission de permis ou dérogation mineure (dans le cas de la construction d'un bâtiment accessoire).

Le fait que CCU est donnée une recommandation favorable au projet participe à la validation de la résolution.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Le projet présente une occasion de réaliser des travaux ponctuels de transformation pour améliorer l'enveloppe ou régler des problématiques de nature programmatique. Le maintien en place d'une quantité significative de matériaux pour remplacer seulement les finitions ou les ouvertures permet de limiter les déchets de construction. Les choix de matériaux comme la maçonnerie indiquent une certaine volonté de durabilité, ce qui témoigne d'une volonté de durabilité propre à l'architecture publique. L'ajout de nouveaux bâtiments accessoires afin de combler les besoins en espace supplémentaire offre également une certaine flexibilité spatiale pouvant faciliter la réalisation de projet ultérieurement.

N° de fiche : **09**

Identification du bien

Année de construction 1904
 Valeur patrimoniale Moyenne
 Classement patrimonial Municipal
 Zone PIIA ou patrimoine PIIA
 Zone Vieux-quartier Oui

Unité de zonage COR-3040
 Usage actuel Habitation
 Type d'implantation Isolée
 Moyenne Moyenne
 Surface de la parcelle 1 120.5 m²
 Aire de bâtiment 736.6 m²
 Nombre d'étages 2 étages
 Nombre de logements 16
 Nombre de locaux autre 1

Type de propriétaire Personne morale
 Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
 Subventions accessibles PRQ PRPQ PRPI CV / PAB

Usages autorisés Habitation, commerce, services, culturel, hébergement
 Superficie additionnelle 477.0 m²
 Étages supplémentaires 3
 Logements additionnels 0
 Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui
 Réalisées par un entrepreneur Oui
 Subventions retenues PRQ PRPQ PRPI CV / PAB

490-540, rue des Forges



Google Street View, août 2017



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
 Projet de transformation sur un ensemble de plusieurs bâtiments résidentiels comprenant, notamment, des travaux de réfection des fondations, de redressement et de stabilisation structurale, des travaux de rénovation ou de remplacement des parements de maçonnerie et des éléments décoratifs, de reconstruction des galeries extérieures, incluant leur démolition et du remplacement de portes et fenêtres. Des travaux de rénovation majeure, incluant le curetage et la reconstruction, ont été fait dans trois logements de l'ensemble.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
 Aucune information disponible.

Processus d'obtention des aides financières
 Les subventions PRQ et PRPQ ont été octroyées pour réaliser le projet.



Carte des assureurs, 1910

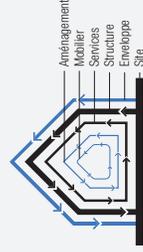


Carte des assureurs, 1955



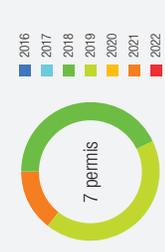
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

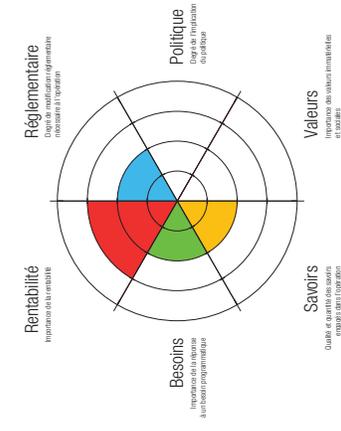
Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation
 Il n'y a pas de PIIA.

Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)
 Les services de la ville indiquent qu'il y a des architectes associés aux projets permettant une conformité rapide.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)
 Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

L'opération incarne l'esprit de mise en valeur du patrimoine et le retour aux composantes d'origine dans une logique économique de rentabilité. L'importance du rôle de l'architecture comme représentation sociale à travers la rénovation esthétique et de la «décoration» prime sur la notion des valeurs. Le recours à des professionnels permet de rationaliser et d'optimiser les opérations de manière à améliorer le retour sur l'investissement.

N° de fiche : **10**

Identification du bien

Année de construction	1915
Valeur patrimoniale	Moyenne
Classement patrimonial	Municipal
Zone PIA ou patrimoine	Exemption
Zone Vieux-quartier	Oui
Unité de zonage	RES-3100
Usage actuel	Habitation
Type d'implantation	Isolée
Moyenne	
Surface de construction	313,2 m ²
Surface de la parcelle	433,1 m ²
Aire de bâtiment	3 étages
Nombre d'étages	6
Logements	0
Nombre de locaux autre	0
Type de propriétaire	Privé
Origine du propriétaire	Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input checked="" type="checkbox"/> PRQ <input checked="" type="checkbox"/> PRFO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB
Usages autorisés	Habitation, 2 à 4 logements, parc
Superficie additionnelle	317,0 m ²
Étages supplémentaires	0 (max.)
Logements additionnels	0 (max.)
Locaux autres additionnels	0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Non
Réalisés par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input checked="" type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRFO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB

963-973, rue Saint-Paul



Google Street View, août 2017



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

Suivant la résolution N° C-2019-0526, il s'agit d'une opération de restauration et de mise en valeur du bâtiment. D'après la description textuelle, il s'agit d'une rénovation complète (curéage jusqu'à la structure et reconstruction), entraînant également des travaux de réaménagement intérieur. Le remplacement des portes et fenêtres est entrepris dans le cadre de l'opération.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Il y a deux résolutions (N° C-2019-0526, 16/04/2019 et N° C-2019-0826, 02/07/2019), formulées de manières quasi-identiques (formulations différentes) : le CCU émet une recommandation favorable puisque le projet est conforme aux objectifs du PIA, tel que « montrés sur le croquis joint au procès-verbal du 19 mars 2019 approuvé par le Comité exécutif au moyen de la résolution ».

Processus d'obtention des aides financières

Le programme PRQ est sollicité par le propriétaire.



Carte des assureurs, 1929

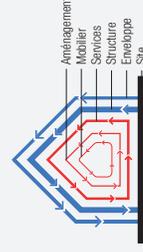


Carte des assureurs, 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand – How Buildings Learn

Données des interventions



Reparation des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Repartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Repartition des interventions par critères



Repartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Le projet est assujéti à PIA. Le projet a aidé à redonner certaines caractéristiques patrimoniales au bâtiment.

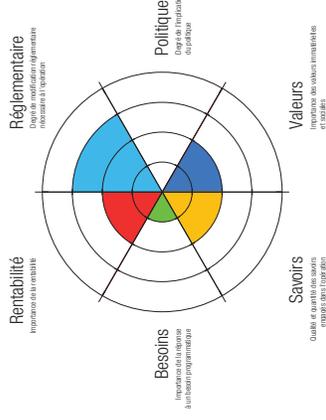
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Aucune information disponible.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

L'absence de professionnels au dossier dicte certains choix constructifs : le manque de savoir dans l'opération se manifeste à travers des décisions particulières comme le recouvrement du mur de maçonnerie par un parement léger. L'absence de contraintes réglementaires à respecter assure une liberté économique et constructive qui limite le recours aux savoirs.

Toutefois, la démolition a été limitée autant que possible, ce qui limite les déchets de démolition.

N° de fiche : **11**

Identification du bien

Année de construction 1925
 Valeur patrimoniale Bonne
 Classement patrimonial Municipal
 Zone PIIA ou patrimoine PIIA + patrimoine
 Zone Vieux-quartier Oui

Unité de zonage RES-3059
 Usage actuel Habitation
 Type d'implantation Isolée
 Type de construction Moyenne
 Surface de la parcelle 175,6 m²
 Aire de bâtiment 200,6 m²
 Nombre d'étages 2 étages
 Nombre de logements 1
 Nombre de locaux autre 0

Type de propriétaire Privé
 Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Non

Subventions accessibles

PRQ
 PRPQ
 PRPI
 CV / PAB

Usages autorisés

Habitation,
 2 à 8 logements,
 parc

Superficie additionnelle 220,0 m²

Étages supplémentaires 1

Logements additionnels 7

Locaux autres additionnels 0

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Non

Réalisés par un entrepreneur Oui

Subventions retenues

PRQ
 PRPQ
 PRPI
 CV / PAB

589, rue Bonaventure



Avant

Google Street View, septembre 2014



Après

Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

Projet résidentiel entrepris par le propriétaire incluant des travaux de réparation et de rénovation de l'enveloppe portant principalement sur le remplacement du parement de toiture, du parement en façade avant et de la porte d'entrée principale.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Le CCU donne une recommandation favorable pour le projet et une première résolution N° C-2022-0909 (05/07/2022), est émise, faisant apparaître les planches graphiques présentant seulement le dessin de la porte envisagée.

Processus d'obtention des aides financières

Le programme PRPQ est sollicité par le propriétaire.



Carte des assureurs, 1910



Carte des assureurs, 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Réparation des années d'obtention des permis
 Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
 Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par catégories



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Il s'agit de travaux de restauration patrimoniale qui ont été primés avec le prix « Belles Réalisations 2022 » par la Ville de Trois-Rivières qui honore certains propriétaires qui se sont démarqués par leurs efforts remarquables déployés dans la restauration architecturale de leur propriété.

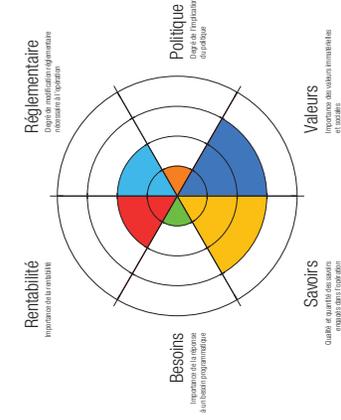
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Selon l'expérience du propriétaire, l'obtention d'une subvention importante de la part de la Ville de Trois-Rivières a facilité le montage financier permettant la restauration aux composantes d'origine du bâtiment.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Le propriétaire précise que la disponibilité de la main d'œuvre qualifiée et l'accès aux matériaux traditionnels, surtout pour la toiture, a été plus complexe pour la toiture.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Ce projet de transformation de la façade principale vise un retour partiel aux composantes d'origine selon des méthodes traditionnelles. La majeure partie du bâtiment existant a été préservée telle quelle, limitant ainsi le retour à la démolition. Le choix de matériaux durables comme la brique et la tôle d'acier offre également une perspective de remplacement plus longue, limitant les déchets futurs. La sauvegarde du patrimoine passe par l'enjeu matériel et constructif, au-delà de la commémoration patrimoniale et sociale.

N° de fiche : **12**

Identification du bien

Année de construction	1929
Valeur patrimoniale	Moyenne
Classement patrimonial	Municipal
Zone PIIA ou patrimoine	Exempté
Zone Vieux-quantier	Oui
Unité de zonage	RES-3021
Usage actuel	Habitation
Type d'implantation	Jumelée
Type de construction	Moyenne
Surface de la parcelle	382,9 m ²
Aire de bâtiment	621,7 m ²
Nombre d'étages	3 étages
Nombre de logements	5
Nombre de locaux autre	1
Type de propriétaire	Personne morale
Origine du propriétaire	Hors Trois-Rivières

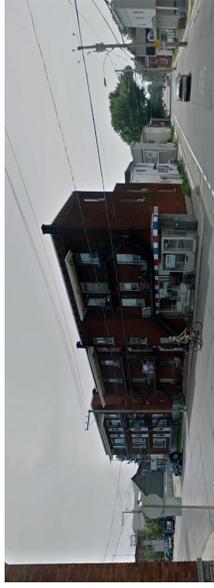
Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input checked="" type="checkbox"/> PRQ <input checked="" type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB
Usages autorisés	Habitation, 2 à 6 logements, parc, récréatif
Superficie additionnelle	298,0 m ²
Étages supplémentaires	0 (max)
Logements additionnels	3
Locaux autres additionnels	0 (max)

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Non
Réalisés par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input type="checkbox"/> PRQ <input checked="" type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB

653-665, rue Bureau



Google Street View, août 2017



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Projet résidentiel comprenant des interventions de reprise ponctuelle de l'enveloppe en maçonnerie, de réflexion de la toiture, de remplacement des portes et fenêtres, de démolition et de reconstruction des galeries arrière, de curetage complet et de réaménagement des logements.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
Aucune information disponible.

Processus d'obtention des aides financières
Le programme PRPQ est sollicité par le propriétaire.



Carte des assureurs, 1910

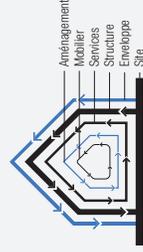


Carte des assureurs, 1955



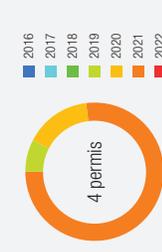
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

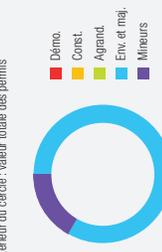
Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Les portes et fenêtres ont été remplacées par des modèles traditionnels. Le projet a donc conservé des caractéristiques patrimoniales au bâtiment.

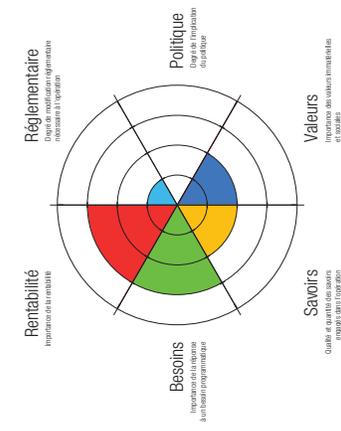
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Il n'y a pas de PIIA pour le projet.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Selon l'expérience du Service d'urbanisme, il a été difficile de trouver un maçon compétent pour réaliser les différents jeux de briques.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Ce type d'intervention occasionne beaucoup de déchets de démolition en raison du manque de discernement sur l'état des matériaux, des assemblages et des équipements lors de la démolition sélective du bâtiment, sous prétexte que les matériaux neufs sont plus rapide à installer, plus économiques à fournir et plus fiables ou réguliers. La conservation de l'enveloppe et de la structure permet toutefois une certaine économie d'échelle.

L'absence de la planification et d'un professionnel dans cette opération traduit l'importance relativement basse des savoirs. Le recours à des subventions pour utiliser ces ressources pourrait assurer la pérennité de l'ouvrage à plus long terme à travers des choix d'intervention mieux éclairés.

N° de fiche : **13**

Identification du bien

Année de construction 1887
 Valeur patrimoniale Supérieure
 Classement patrimonial Municipal
 Zone PIIA ou patrimoine PIIA + patrimonial
 Zone Vieux-quartier Oui
 Unité de zonage PIR-3057
 Usage actuel Hôpital
 Type d'implantation Isolée
 Type de construction Lourde
 Surface de la parcelle 27 584,1 m²
 Aire de bâtiment 41 000,0 m²
 Nombre d'étages 6 étages
 Nombre de logements 0
 Nombre de locaux autre 1
 Type de propriétaire Public
 Origine du propriétaire Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
 Subventions accessibles PRQ PRPO PRPI CV / PAB
 Usages autorisés Services, santé, religieux, culturel, parc
 Superficie additionnelle 91 000,0 m²
 Étages supplémentaires 0 (max)
 Logements additionnels 0
 Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui
 Réalisées par un entrepreneur Oui
 Subventions retenues PRQ PRPO PRPI CV / PAB

731-735, rue Sainte-Julie



Google Street View, août 2017



Google Street View, octobre 2021

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
 Projet institutionnel public hospitalier comprenant notamment des travaux de réfection de l'enveloppe, de la toiture et des ouvertures. Des travaux d'agrandissement du bâtiment existant, incluant des réaménagements intérieurs et extérieurs nécessitant également de la démolition sélection et touchant tous les systèmes ont également été réalisés.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Une dérogation mineure au Règlement de zonage a été accordée par la résolution N° C-2021-0978 (06/07/2021) qui permet de déroger à certains critères d'aménagement (entrée charreterie, utilisation de la rue pour les manœuvres) ainsi que d'accepter un nombre d'étage non conforme (1 étage seulement). Le projet tel que proposé « respecte les objectifs du Règlement sur le plan d'urbanisme ». Au préalable, il y a eu publication de la dérogation mineure et invitation faite aux personnes souhaitant donner leur avis de se présenter à la réunion du conseil. Le conseil les a écoutés et a validé la résolution. Une deuxième résolution N° C-2021-1271 (05/10/2021) sur la base d'une recommandation favorable du CCU et d'une conformité au PIIA valide l'agrandissement d'une aire de chargement du bâtiment.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



Carte des assureurs, 1910

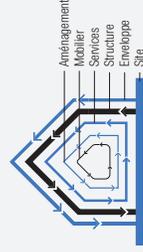


Carte des assureurs, 1935



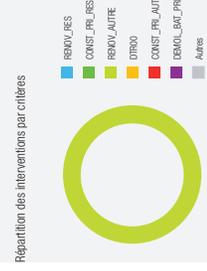
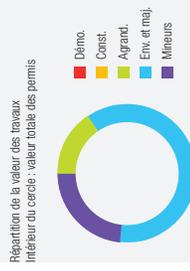
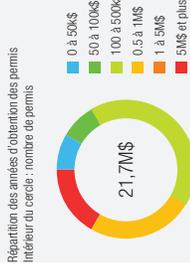
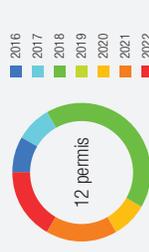
Ortophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation
 Le projet est soumis à PIIA.

Il y a des difficultés à arriver: le nouvel agrandissement (l'raison, cuisine, buanderie) au bâtiment existant à valeur patrimoniale élevée. Les nombreuses modifications déjà réalisées rendent difficile la conception d'un ajout bien intégré à l'existant. Il y a un enjeu au niveau des matériaux: la couleur initialement choisie n'étant plus disponible, nécessitant des adaptations et validations en cours de route par les services de la Ville.

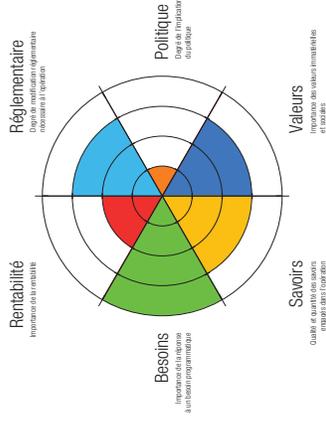
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Le fait que CCU est donnée une recommandation favorable au projet participe à la validation de la résolution.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Le système d'appel d'offre (puisque'il s'agit d'un bâtiment public) rend le processus long.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Les projets de nature institutionnelle offre des perspectives de soutenabilité, de réemploi des matériaux ou d'économie circulaire plus importants lorsque ces objectifs sont intégrés à des politiques gouvernementales favorisant ce type d'action. Dans les bâtiments patrimoniaux, le maintien des composantes d'origine est souvent priorisé dans la mesure où ils sont toujours en état et que leur conservation est économiquement viable.

Le défi des certifications ou des homologations des matériaux et éléments pose plusieurs questions quant au réel potentiel de réutilisation.

N° de fiche : **14**

Identification du bien

Année de construction 1754
 Valeur patrimoniale Exceptionnelle
 Classement patrimonial Provincial (site)
 Zone PIIA ou patrimoine Non
 Zone Vieux-quartier Oui
 Unité de zonage PII-3071
 Usage actuel Théâtre
 Type d'implantation Isolée
 Type de construction Lourde
 Surface de la parcelle 2 906,7 m²
 Aire de bâtiment 2 084,0 m²
 Nombre d'étages 2 étages
 Nombre de logements 0
 Nombre de locaux autre 1
 Type de propriétaire Public
 Origine du propriétaire Trois-Rivières



Agent Google Street View, août 2014



Agents Google Street View, mai 2019

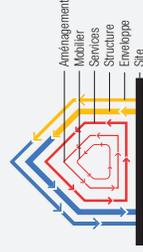
Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
 Subventions accessibles PRQ PRPO PRPI CV / PAB
 Usages autorisés Hébergement, commerce, culturel, parc
 Superficie additionnelle 9 540 m²
 Étages supplémentaires 2
 Logements additionnels 0
 Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

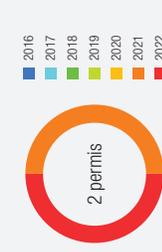
Professionnels présents sur le projet Oui
 Réalisées par un entrepreneur Oui
 Subventions retenues PRQ PRPO PRPI CV / PAB

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Repartition des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Repartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Repartition des interventions par catégories



Repartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Des ouilles archéologiques sont requises. Une réorganisation du fonctionnement des bâtiments est nécessaire par la démolition d'un ajout sans relation au bâtiment d'origine et la construction d'un nouvel ajout mieux adapté. Également, l'église est conservée comme salle de spectacle principale.

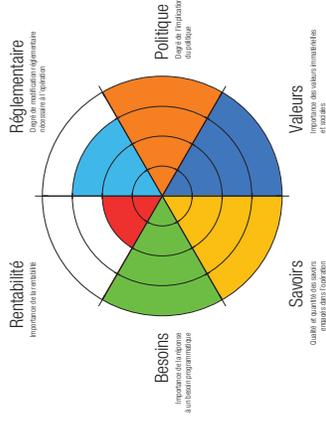
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Les architectes rencontrent des représentants du ministère de la Culture et des Communications (MCC) dès les premières phases de définition du projet afin de se mettre d'accord sur les objectifs et les méthodes d'intervention. La Ville de Trois-Rivières est invitée à ces réunions. Les architectes font valider leurs orientations par le MCC. Également, le ministère semble avoir un respect pour la production de l'agence et apporte de l'information pertinente pour la conception. La bonne collaboration facilite la réception du parti architectural par tous les intervenants. Les interactions avec la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont été facilitées avec la participation d'un consultant en Code, ce qui a permis l'adoption d'une position plus souple facilitant la conciliation pour trouver des mesures différentes acceptables pour un projet patrimonial.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Comme souvent dans les bons projets, les contraintes ont été converties en avantages pour le projet. Toutefois, la mise aux normes du bâtiment existant est complexe : l'ajout de globeurs, de séparation coupe-feu, d'appareils électromécaniques, de gaines dissimulées, la conservation des planchers existant. De manière générale, la mise en valeur de l'existant (matériaux, escaliers, portes existantes) assure une harmonie avec les ajouts.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Ce projet institutionnel est la recherche de l'équilibre entre les besoins programmatiques, les savoirs, les valeurs, l'importance de l'implication du politique et de l'administratif. La transformation du bâtiment est basée sur une connaissance du bâti et un respect des composantes d'origine. Les interventions limitent le recours à la démolition, favorise la reprise conceptuelle et technique des éléments d'origine et transforment le bâtiment d'une manière réversible.

La disponibilité d'un budget conséquent, financé en partie par le ministère de la Culture, contribue à faire de ce projet une réussite.

787-811, rue des Ursulines



Carte des assureurs, 1910 / Carte des assureurs, 1945 / Orthophotographie, 2021

N° de fiche : **15**

Identification du bien

Année de construction	2019
Valeur patrimoniale	Sans objet
Classement patrimonial	Non
Zone PIIA ou patrimoine	PIIA autre
Zone Vieux-quartier	Non
Unité de zonage	RES-3548
Usage actuel	Habitation
Type d'implantation	Isolée
Type de construction	Lourde
Surface de la parcelle	14 864,5 m ²
Aire de bâtiment	22 841,0 m ²
Nombre d'étages	8 étages
Nombre de logements	168
Nombre de locaux autre	2
Type de propriétaire	Personne morale
Origine du propriétaire	Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB
Usages autorisés	25 à 100 log., habitation collective, parc
Superficie additionnelle	96 000,0 m ²
Étages supplémentaires	0 (max)
Logements additionnels	Oui
Locaux autres additionnels	Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Oui
Réalisés par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPQ <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB

800, avenue des Draveurs



Avant

Google Street View, août 2017



Après

Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

Nouvelle construction d'un projet résidentiel de grande hauteur destiné à des personnes âgées sur les friches industrielles en bordure de la rivière Saint-Maurice.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Une dérogation mineure est nécessaire, car il y a une servitude d'aspect. La résolution N° C-2020-0503 (05/05/2020) reporte la validité de différentes dérogations mineures, dont l'attachage d'une enseigne sur le bâtiment.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet.



Carte des assureurs, 1910

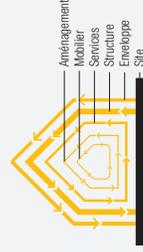


Carte des assureurs, 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand – How Buildings Learn

Données des interventions



Réparation des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation
Il n'y a pas de PIIA.

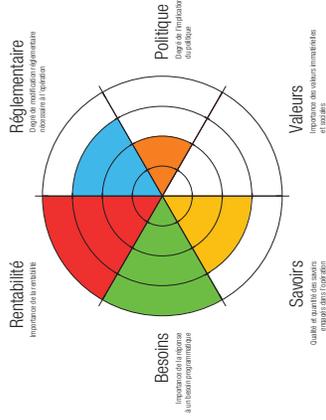
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Les services de la ville indiquent qu'il y a des architectes et d'autres professionnels associés, ce qui facilite le projet.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Le projet propose une occasion de réutilisation de friches industrielles pour limiter l'étalement urbain et en plus de ramener des citoyens à proximité du centre-ville de Trois-Rivières. Cette densité relative plus importante offre la possibilité de ramener des services de proximité. Cette opération est principalement politique et économique ; elle est dictée en partie par les besoins en nouveaux logements exprimés par l'administration municipale. Les choix architecturaux, incluant la volumétrie et la matérialité, se détachent du passé du site et sont indifférents à l'emploi traditionnel des archétypes et matériaux communs de Trois-Rivières.

N° de fiche : **16**

Identification du bien

Année de construction 1950
Valeur patrimoniale Supérieur Municipal
Classement patrimonial Municipal
Zone PIIA ou patrimoine PIIA + patrimoine
Zone Vieux-quartier Oui
Unité de zonage PII-3209
Usage actuel Aucune
Type d'implantation Sans objet
Type de construction Sans objet
Surface de la parcelle 16 700,0 m²
Aire de bâtiment 0,0 m²
Nombre d'étages 0
Nombre de logements 0
Nombre de locaux autre 0
Type de propriétaire Personne morale
Origine du propriétaire Trois-Rivières

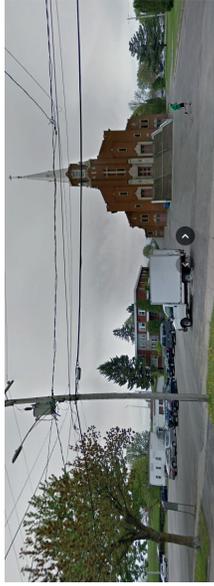
Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
Subventions accessibles PRQ PRPO PRPI CV / PAB
Usages autorisés Habitation, 2 à 50 logements, institutions
Superficie additionnelle 25 000,0 m²
Étages supplémentaires 3
Logements additionnels 50
Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Sans objet
Réalisés par un entrepreneur Sans objet
Subventions retenues PRQ PRPO PRPI CV / PAB

1325, rue Brébeuf



Google Street View, mai, 2019



Google Street View, mai, 2023

Histoire du projet

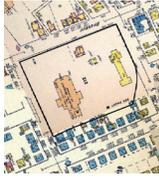
Description et origine de l'opération
Projet de transformation de la parcelle en démolissant l'église Sainte-Marguerite, de son presbytère et du centre communautaire en vue de la construction de nouveaux logements par un promoteur privé.
Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif
Les démolitions et le nouveau projet doivent faire l'objet d'un référendum. La résolution N° C-2022-0754 (07/06/2022) qui autorise la démolition des trois bâtiments est acceptée puisque le « programme de réutilisation du sol déposé [est] conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur [...] adopté par le Conseil lors de la séance du 5 avril 2022 et qui prévoit la construction d'un ensemble résidentiel de sept bâtiments isolés comprenant chacun 21 logements ». Des conditions sont à respecter : obtenir un certificat de démolition et la réaliser dans un délai de 12 mois, « s'assurer qu'un minimum de 15% de logements prévus au programme de remplacement du sol délogé soit des logements abordables en lien avec un programme de logement abordable de la SCHL », différentes garanties bancaires et un engagement par écrit à respecter ces conditions.

Processus d'obtention des aides financières

Il n'y a pas de demande d'aide financière pour ce projet. Toutefois, le propriétaire obtient un crédit de taxes foncières suivant la construction.



Aucune carte disponible avant 1955

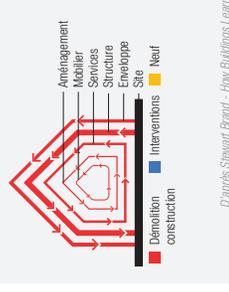


Carte des assureurs, 1955



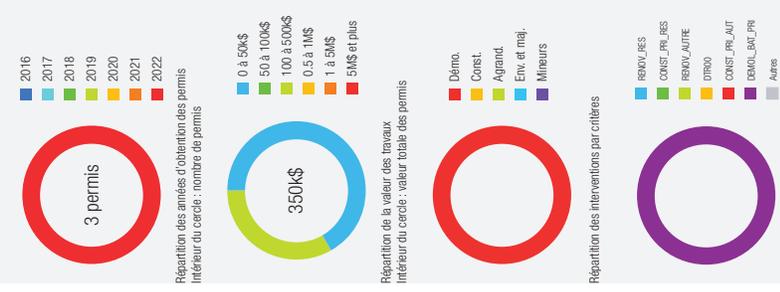
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

La démolition et le projet de remplacement sont assujettis à PIIA.
Le premier projet est refusé par la population : de gros bâtiments peu intégrés au secteur. Les services de la Ville accompagnent le promoteur (plusieurs rencontres, réalisation de 3D par les services de la Ville). Il y a un changement de propriétaire : le nouveau propriétaire accepte le projet de remplacement, qui sera également accepté par la population.
Le nouveau propriétaire ne manifestant pas l'intérêt de garder l'église, a dû fournir des rapports de vévété et démontrer la plus-value du projet de remplacement (150 logements).
La Ville a demandé que les arbres soient conservés.

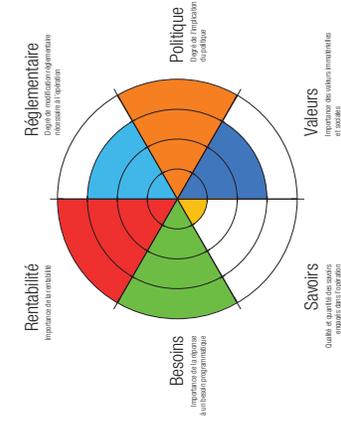
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Selon l'expérience du Service de l'urbanisme, la participation active de toutes les parties prenantes, incluant les professionnels, le maître de l'ouvrage et les professionnels de la Ville a facilité l'obtention d'une solution acceptable autant pour l'administration municipale, la population et le promoteur.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

C'est une opération de longue haleine due à la nécessité d'un référendum auprès de la population. Il y a également eu un changement de propriétaire, ce qui a allongé les délais administratifs relatifs à la demande d'autorisation et à l'émission du permis de construction.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

Le projet de démolition de l'église Sainte-Marguerite offre une occasion de créer de nouveaux logements sur un site névralgique de la première couronne de Trois-Rivières. L'opération représente une adéquation des potentiels de développement par le privé, la rentabilité d'utiliser une friche et les exigences urbaines et architecturales dictées par la Ville de Trois-Rivières.
La parcelle spécialisée est transformée pour les besoins résidentiels de base exprimés par l'administration municipale. L'absence de traces commémoratives de l'usage public et communautaire rompt avec les traces historiques de l'évolution du quartier.

N° de fiche : **17**

Identification du bien

Année de construction	2023
Valeur patrimoniale	Sans objet
Classement patrimonial	Non
Zone PIIA ou patrimoine	PIIA
Zone Vieux-quartier	Oui
Unité de zonage	PIL-3025
Usage actuel	Habitation
Type d'implantation	Isolée
Type de construction	Moyenne
Surface de la parcelle	3 027,3 m ²
Aire de bâtiment	3 225,9 m ²
Nombre d'étages	3 étages
Nombre de logements	36
Nombre de locaux autre	0
Type de propriétaire	Public
Origine du propriétaire	Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes	Oui
Subventions accessibles	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB
Usages autorisés	9 à 50 logements, école, senté, culturel, parc

Superficie additionnelle	8 889,0 m ²
Étages supplémentaires	1
Logements additionnels	14
Locaux autres additionnels	Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet	Oui
Réalisées par un entrepreneur	Oui
Subventions retenues	<input type="checkbox"/> PRQ <input type="checkbox"/> PRPO <input type="checkbox"/> PRPI <input type="checkbox"/> CV / PAB

575, rue Bureau



Avant

Google Street View, août 2014



Après

Google Street View, mai 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Construction de 36 logements pour personnes à faibles revenus sur l'emprise de l'ancienne église Saint-Philippe. Un appel d'offres public est émis pour ce projet de l'OMH de Trois-Rivières.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Le CCU donne une recommandation favorable pour le projet et une première résolution N° C-2019-1459 (17/12/2019) est émise incluant les planches graphiques présentant le parti architectural en réponse au PIIA. Une deuxième résolution N° C-2020-0052 (21/01/2020) valide une dérogation mineure permettant de ne pas respecter les marges de recul et de configurer l'aire de stationnement différemment. Également selon la résolution, le respect du Règlement sur le zonage (2010, chapitre 20) aurait également porté préjudice au propriétaire et le projet tel que proposé ne porte « pas vraiment atteinte à la jouissance... [et à] leur droit de propriété ». Au préalable, il y a eu publication de la dérogation mineure et invitation faite aux personnes souhaitant donner leur avis de se présenter à la réunion du conseil : le conseil les a écoutés et a validé la résolution. Une troisième résolution N° C-2020-0503 (05/05/2020) reporte la validité de différentes dérogations mineures.

Processus d'obtention des aides financières

Le projet bénéficie de la subvention Accès-logis et du crédit de taxes foncières. Le projet doit répondre aux contraintes liées aux programmes NOVOCCLIMAT et d'habitation abordable de la SHQ.



Carte des assureurs, 1910



Carte des assureurs, 1955



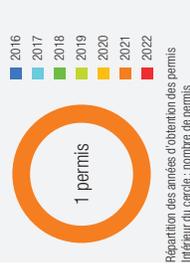
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par catégories



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Le projet est assujéti au PIIA. Selon les services de la Ville, les architectes ont de la difficulté à répondre à l'enjeu de « rappel de l'église » dans leur concept.

Le programme de l'opération est bien défini par l'OMH qui adapte des éléments de programmes type aux différentes situations et donne des prescriptions de matériaux. Selon l'architecte, le programme est défini à 80% et les différents ajustements sont dû à la configuration particulière du site.

Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Le fait que CCU est donnée une recommandation favorable au projet participe à la validation de la résolution. Le projet tel que proposé « respecte les objectifs du Règlement sur le plan d'urbanisme (2010, chapitre 25) ».

L'expérience de l'architecte des différents programmes d'aide NOVOCCLIMAT et de la SHQ a facilité le développement du projet.

L'accompagnement des services de la Ville dans l'adaptation du projet à la particularité du terrain (lot de service, non résidentiel à la base) et dans la mise en place et la validation des dérogations mineures a été un atout.

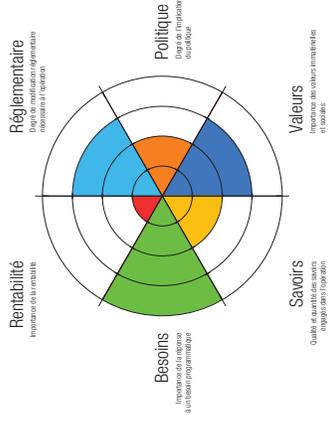
Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Le projet subit les effets de la pandémie COVID-19 et prend du retard.

Le budget très limité contrainait la conception et réduit considérablement les possibilités pour le projet.

Des erreurs de l'entrepreneur nécessitent des recours à des dérogations mineures supplémentaires. Il y a une difficulté liée à l'installation d'un mur solaire (mur Trombe), dont la matérialité n'est pas compatible avec les prescriptions de revêtement façade ; une solution est néanmoins trouvée et acceptée par les services de la Ville.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

La démolition de l'ancienne église, bien qu'elle ait générée beaucoup de déchets de démolition, a permis à l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières de créer plusieurs logements pour les personnes à faible revenu sur un site stratégique au centre-ville.

Quelques technologies de développement soutenable ont également été inclus dans la nouvelle construction de manière à limiter les coûts énergétiques à long terme. L'intervention demeure générique sur le plan architectural : l'opération rompt avec la monumentalité de l'ancienne église, proposant un bâtiment banal et ordinaire.

N° de fiche : **18**

Identification du bien

Année de construction 1999
Valeur patrimoniale Sans objet
Classement patrimonial Aucun
Zone PIIA ou patrimoine PIIA
Zone Vieux-quantier Oui

Unité de zonage COR-3040
Usage actuel Bureau
Type d'implantation En rangée
Type de construction Lourde
Surface de la parcelle 736,6 m²
Aire de bâtiment 608,5 m²
Nombre d'étages 2 étages
Nombre de logements 0
Nombre de locaux autre 1

Type de propriétaire Personne morale
Origine du propriétaire Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui

Subventions accessibles

- PRQ
- PRPO
- PRPI
- CV / PAB

Usages autorisés Hab. mixte, loisirs, commerces, services, culturel

Superficie additionnelle 3 800,0 m²
Étages supplémentaires 6
Logements additionnels Oui
Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui

Réalisées par un entrepreneur Oui

Subventions retenues

- PRQ
- PRPO
- PRPI
- CV / PAB

120, rue des Forges



Google Street View, août 2017



Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération

Projet de curage complet et de réaménagement intérieur d'un bâtiment commercial transformé en établissement d'affaires.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Les services de la ville indiquent qu'il y a des architectes associés au projet permettant une acceptation rapide du dossier.

Processus d'obtention des aides financières

Le projet bénéficie du programme PAB et d'une subvention de 20K\$ pour créer des espaces collaboratifs.



Carte des assureurs, 1910

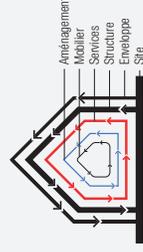


Carte des assureurs, 1955



Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions



D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Réparation des années d'obtention des permis Intérieur du cercle : nombre de permis



Réparation de la valeur des travaux Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Usage d'un bâtiment existant sans modification extérieure, travaux intérieurs mineurs permettant le réaménagement de l'espace, limitant ainsi le recours à des autorisations multiples.

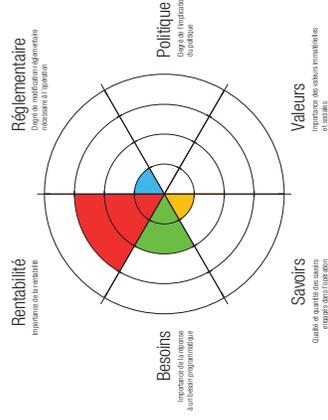
Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

Le projet n'est pas soumis à PIIA, puisqu'il s'agit de travaux intérieurs.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Aucune information disponible.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

La majorité des transformations sont limitées à des réaménagements intérieurs affectant des composantes intérieures légères et recyclables, limitant la quantité de déchets de construction.

N° de fiche : **19**

Identification du bien

Année de construction 1919
Valeur patrimoniale Supérieure
Classement patrimonial Aucun
Zone PIIA ou patrimoine PIIA + patrimoine
Zone Vieux-quartier Oui

Unité de zonage COR-3040
Usage actuel Hôtel
Type d'implantation Jumelé
Type de construction Lourde
Surface de la parcelle 714,4 m²
Aire de bâtiment 1 842,0 m²
Nombre d'étages 3 étages
Nombre de logements 0
Nombre de locaux autre 3

Type de propriétaire Personne morale
Origine du propriétaire Hors Trois-Rivières

Potentialités identifiées

Assujettissement à la Loi sur les architectes Oui
Subventions accessibles PRQ PRPO PRPI CV / PAB

Usages autorisés Hab. mixte, loisirs, commerces, services, culturel
Superficie additionnelle 9 200,0 m²
Étages supplémentaires 3
Logements additionnels Oui
Locaux autres additionnels Oui

Interventions réalisées

Professionnels présents sur le projet Oui
Réalisées par un entrepreneur Oui
Subventions retenues PRQ PRPO PRPI CV / PAB

1411-1433, rue Notre-Dame centre



Agent
Google Street View, août 2014



Agents
Google Street View, juillet 2023

Histoire du projet

Description et origine de l'opération
Projet de transformation d'un bâtiment commercial en hôtel boutique incluant des travaux de démolition partielle, d'agrandissement, de réaménagement intérieur majeur et de travaux d'aménagement intérieur.

Processus d'obtention des autorisations municipales et encadrement législatif

Le processus s'est déroulé en deux phases : la première touche la transformation de l'édifice existant d'une ancienne banque en établissement hôtelier et la seconde se caractérise par l'agrandissement et la transformation du bâtiment adjacents suite au prolongement de l'opération par les propriétaires. L'architecte précise que les échanges ont été limités avec la Ville à la phase 1 puisque les interventions étaient très réduites sur la façade existante. Pour la phase 2 du projet, il y a plus d'enjeux avec l'ajout entre les deux bâtiments considérant la complexité réglementaire au regard des contraintes parasismiques. La construction d'une structure autoportante dans l'existant a été « un bon casse-tête ».

Processus d'obtention des aides financières

L'architecte précise qu'il n'est pas impliqué dans l'obtention des aides financières et que c'est le promoteur qui s'en est chargé. Contrairement aux données reçues, aucune demande de subvention ne semble avoir été demandées pour ce projet.



Carte des assureurs, 1910

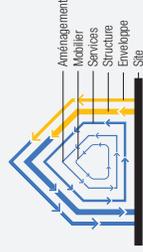


Carte des assureurs, 1955



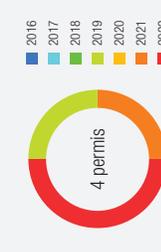
Orthophotographie, 2020

Schématisation des interventions

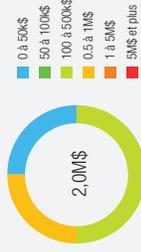


D'après Stewart Brand - How Buildings Learn

Données des interventions



Répartition des années d'obtention des permis
Intérieur du cercle : nombre de permis



Répartition de la valeur des travaux
Intérieur du cercle : valeur totale des permis



Répartition des interventions par critères



Répartition des interventions par catégories d'autorisation

Leviers et freins au processus de réutilisation

Enjeux de conception et de réalisation

Le projet est assujéti au PIIA du Centre-ville et doit être évalué par le CCU. De plus, l'intérêt patrimonial du bâtiment est aussi soumis au contrôle par la Ville. Celle-ci accompagne les professionnels dans le développement du projet : tous les parties prenantes se sont rencontrées à plusieurs reprises pour signifier les attentes et baliser les contraintes architecturales. L'intégration des interventions a été faite par les professionnels tôt dans le projet afin que le service d'urbanisme porte le projet auprès du CCU. Ultimement, l'acceptation du projet par l'instance municipale a été obtenue.

Éléments facilitant la réalisation du projet (leviers)

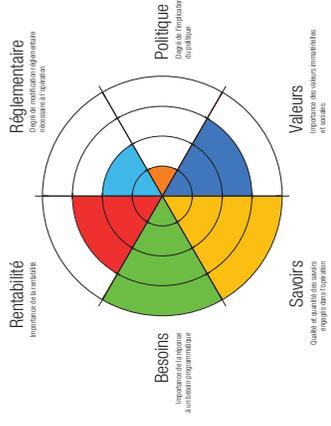
Lors de la phase 1 (transformation de la banque en restaurant et en chambres), le propriétaire a misé sur la dimension historique et architecturales. L'opération est un succès car peu d'interventions extérieures ont été réalisées. Les opérations intérieures touchent principalement les finitions et l'aménagement des étages.

Selon l'architecte, la Ville octroie une subvention pour la rénovation de la façade et d'autres subventions pour la mise aux normes.

Éléments compliquant la réalisation du projet (freins)

Lors de la phase 2 (agrandissement de l'hôtel dans le bâtiment voisin), l'installation d'un ascenseur pour distribuer les chambres implique la réorganisation de l'accès. L'ajout d'une structure autoportante indépendante de l'originale complique également la réalisation du projet.

Répartition graphique des qualités



Analyse des cycles d'intervention et soutenabilité

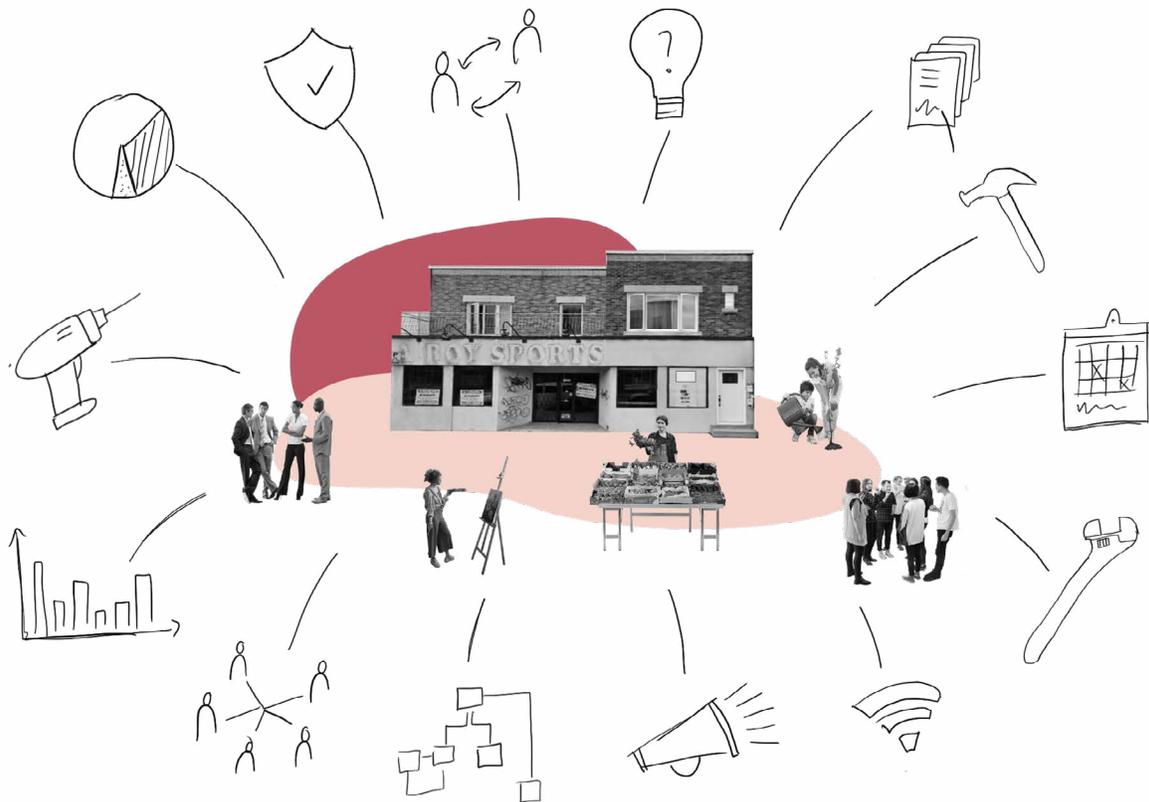
La proposition est habile tant sur le plan des valeurs que sur celui des besoins. L'intégration des nouveaux espaces techniques - entrée, circulations, ascenseurs - dans l'interstice entre les bâtiments existants. La subvention pour l'accès universel facilite également l'élaboration d'une telle stratégie. Les bâtiments patrimoniaux existants servent à encadrer l'intervention contemporaine - mise à part quelques transformations, les façades sont laissées intactes, ce qui contribue à la mise en valeur du projet. L'ajout contemporain sur la rue des Forges facilite la réponse architecturale aux besoins exprimés par le propriétaire.

Annexe 3 — Guide de recommandations d'ENTREMISE



Guide de recommandations pour faciliter le réemploi de l'existant et la requalification du patrimoine bâti

Leviers pour la réutilisation adaptative de bâtiments



Contributions

Recherche et rédaction

Marie-Andrée Groleau, Entremise

Pier-Luc Lussier, Entremise

Marianne Lemieux-Aird, Entremise

Manon Fath, Entremise

Partenaires:

François Dufaux, Professeur agrégé à l'École
d'architecture de l'université Laval

Laurent Gagné, Université Laval

Pierre-Olivier Bureau-Alarie, Université Laval

Benoît Lambert, Université Laval

Alice Rabisse, CERIEC

Hortense Montoux, CERIEC

À propos d'Entremise

Entremise est une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement qui conçoit, met en œuvre et opère des projets d'immobiliers collectifs aux côtés des acteur·rice·s publics, des propriétaires et des communautés.

Son équipe dynamique et passionnée est composée de spécialistes en architecture, urbanisme, communication, patrimoine et finance. Ensemble, iels offrent une expertise en immobilier durable, participatif et sensible au patrimoine bâti.

Permettre à des entrepreneur·euse·s, des commerçant·e·s, des créateur·rice·s, des citoyen·ne·s ou des organismes communautaires de redonner vie aux bâtiments vacants ou sous-utilisés en les transformant en projets d'immobiliers collectifs pour des villes plus justes, durables et résilientes, voilà ce qui les anime.

Entremise.ca



À propos du CERIEC

Mis sur pied en septembre 2020, le CERIEC a pour mission de contribuer au façonnement et au déploiement de l'économie circulaire par un programme de recherche scientifique interdisciplinaire de pointe et par des initiatives de formation, dialogue, valorisation et transfert destinées à maximiser les retombées pour les acteur-ric-e-s économiques, les gouvernements et la société civile.

Le CERIEC compte devenir la référence incontournable en matière de connaissances, de compétences et de création de valeur autour de l'économie circulaire au Québec.

Installé à l'ÉTS, il offre un lieu d'expérimentation unique aux chercheur-euse-s et aux étudiant-e-s en génie, notamment en matière d'innovations destinées à faciliter la transition vers un futur durable.

Le lab construction du CERIEC est un laboratoire d'accélération visant à démontrer, par des projets d'expérimentation innovants et cocréés avec les parties prenantes, comment intégrer puis généraliser des stratégies d'économie circulaire pour le secteur de la construction. Le lab construction s'inspire du concept et des pratiques des living labs, qui s'appliquent à des projets qui nécessitent l'implication des utilisateur-ric-e-s, l'expérimentation en réels et une collaboration multi-acteur-ric-e-s. La méthode collaborative du laboratoire permet de mettre en œuvre rapidement des innovations, de tester ce qui fonctionne afin de faciliter l'appropriation de nouvelles pratiques.



CERIEC
Centre d'études
et de recherches
intersectorielles
en économie
circulaire

À propos de l'Université Laval

L'École d'architecture de l'Université Laval, affiliée à l'institution depuis 1964, est reconnue parmi les 12 écoles canadiennes certifiées pour son programme de formation professionnelle en architecture. Forte de valeurs fondamentales telles que la préservation de l'environnement bâti et l'engagement pour la soutenabilité, elle favorise la synergie entre la théorie et la pratique.

En encourageant les étudiant-e-s à aborder les défis architecturaux contemporains avec créativité et pertinence, l'école intègre l'évolution des pratiques en tentant de répondre aux besoins changeants de la société. Ainsi, elle offre une formation rigoureuse qui stimule à la fois la requalification des milieux et l'innovation en architecture, préparant ainsi les futur-e-s architectes à jouer un rôle central dans la création d'un environnement bâti durable et harmonieux.



**UNIVERSITÉ
LAVAL**

Table des matières

Introduction	6
---------------------------	---

Présentation des outils et recommandations influençant le réemploi des bâtiments

1. Se doter d'études pour comprendre le cadre bâti des municipalités.	10
2. Élargir la notion de patrimoine pour protéger davantage le cadre bâti.	12
3. Consolidation d'une culture de préservation et d'entretien des bâtiments. ...	14
4. Limiter la vacance des bâtiments.	16
5. Favoriser l'émergence d'une culture constructive locale.	18
6. Mettre en place un soutien financier et des moyens pour le déployer à partir du niveau municipal.	20
7. Développer une réglementation adaptée au contexte et accessible.	22
8. Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition.	24

Préambule

Ce présent guide, réalisé par Entremise en partenariat avec le CERIEC et l'École d'architecture de l'Université Laval, vise à établir des liens entre la recherche et la pratique en formulant et présentant des recommandations suite à la recherche effectuée dans le cadre du **laboratoire d'accélération en économie circulaire pour le secteur de la construction**, porté par le CERIEC. Ce guide s'inscrit dans la recherche de la solution #7 ; « **Leviers pour la réutilisation adaptative de bâtiments**, » afin de développer, diffuser et vulgariser des outils pour les acteur·rice·s du milieu de la construction, les municipalités et les propriétaires.

Introduction

Les domaines croisés de la construction et [dé]construction représentent une part énorme des émissions de GES, de la consommation d'énergie et de la production de déchets à l'échelle mondiale ; prolonger la durée de vie de bâtiments existants en changeant leurs usages et/ou en favorisant leur rénovation plutôt que leur démolition et remplacement constitue une économie de ressources. La revalorisation des bâtiments, notamment par la requalification du patrimoine bâti, se présente comme une opération durable de recyclage et de réemploi de l'existant.

Le cas de Trois-Rivières est représentatif des municipalités québécoises de taille moyenne. Si on étudie les permis de construction délivrés dans cette ville, entre 2016 et 2022, on remarque deux tendances parallèles. Le territoire municipal fait face à une croissance démographique et urbaine qui se traduit par des mouvements d'expansion de la construction neuve dans les zones en périphérie des centres urbains. Cependant, les quartiers centraux, urbanisés avant 1980, font l'objet d'importants travaux de rénovation. Si on y retrouve un peu de démolitions et de nouvelles constructions, il s'agit surtout de projets d'entretien, de transformation et rénovation. C'est ce secteur qui offre un potentiel de développement durable sur le bâti existant.

Cependant, l'état et la qualité des constructions, et les contraintes réglementaires qui encadrent les interventions sur le bâti peuvent transformer ces opérations à première vue logiques, simples, économiques et cohérentes, en réalisations coûteuses, fragiles sur le plan de la durabilité et d'une conception parfois difficile dans l'adéquation entre la forme et les usages historiques et futurs.

Objectifs du guide

La recherche menée par l'Université Laval en collaboration avec le CÉRIEC sur le potentiel de réemploi des bâtiments et sur des études de cas sur la ville de Trois-Rivières, permet de **synthétiser un ensemble d'enjeux qui influence le processus de décision des acteur·rice·s impliqué·e·s dans les projets de rénovation.**

La recherche s'appuie sur six enjeux pour définir des critères influençant le réemploi des bâtiments: la rentabilité, le cadre réglementaire, le cadre politique, les savoirs, les valeurs et les besoins. La rentabilité et les besoins cherchent à s'équilibrer, le cadre réglementaire et les politiques se coordonnent, et le savoir et les valeurs traduisent les ambitions et les compétences qui participent et définissent la réalisation des projets. Les études de cas réalisées dans le cadre de cette recherche à Trois-Rivières illustrent également que ces enjeux ont une importance différenciée selon les propriétaires, la logique d'investissement préconisée, les appuis et contraintes municipales et les ressources disponibles (ou leur absence) dans le milieu d'intervention.

Les recommandations de ce guide s'inscrivent dans l'esprit de ces enjeux, à commencer par la définition de la valeur patrimoniale du bâtiment sur lequel on entend intervenir et une bonne compréhension du contexte bâti. La suite des recommandations s'articule autour des enjeux entourant la culture de préservation et d'entretien des bâtiments, des enjeux de programmation, des enjeux de financement et les enjeux règlementaires et politiques.

Que ce soient les différent·e·s acteur·rice·s municipaux·ales, les propriétaires, les élu·e·s et les professionnel·le·s de la construction, **ces recommandations visent à communiquer et faire le pont entre l'univers théorique et les tenants et aboutissants pratiques entourant les enjeux issus de la démolition de bâtiment.**

Ces recommandations proposent une synthèse des méthodes actuellement développées au Québec. Elles brosent un portrait des différents outils déjà en place et qui peuvent servir d'exemples pour accroître l'efficacité des opérations.

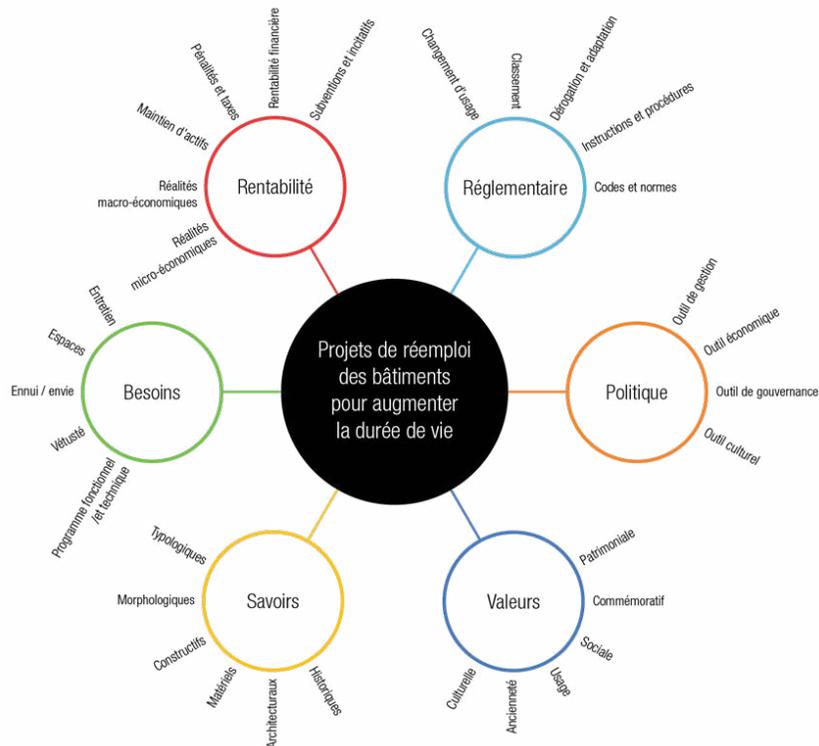


Image: Comment baliser le potentiel de réemploi des bâtiments et l'augmentation de leur durée de vie à l'échelle municipale ? Le cas de Trois-Rivières.



Recommandations

Se doter d'études pour comprendre le cadre bâti des villes et des municipalités

Élargir la notion de patrimoine

Consolidation d'une culture de préservation et d'entretien des bâtiments

Limiter la vacance des bâtiments

Favoriser l'émergence d'une culture constructive locale

Mettre en place un soutien économique à différents paliers

Développer une réglementation agile et accessible

Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition

1. Se doter d'études pour comprendre le cadre bâti des municipalités.

Caractériser le milieu bâti existant

Problématique soulevée

Il est essentiel d'avoir une **bonne connaissance d'un territoire avant de mettre en place des règlements et prendre des décisions** qui influencent le développement et la transformation de la ville. En ce qui a trait à la sauvegarde et à la transformation du cadre bâti, cette connaissance incombe aux municipalités qui sont les instances décisionnelles dans le cadre de demandes de démolition.

Depuis le renouvellement de la Loi sur le patrimoine culturel en 2021, les municipalités sont dans l'obligation de se doter d'un inventaire du patrimoine bâti d'ici 2026. Celui-ci, basé sur une bonne connaissance des caractéristiques historiques, urbaines et architecturales d'un territoire, aide à mieux aiguiller les municipalités en matière de préservation des bâtiments.

1.1. Études patrimoniales et inventaires du patrimoine bâti

Les inventaires du patrimoine bâti servent de **documents de référence** afin de connaître l'ensemble des bâtiments construits avant 1940 présentant une valeur patrimoniale et dont l'état physique du bâtiment passe l'examen de pérennité. Notons que les municipalités peuvent, si elles le jugent pertinent, y ajouter des bâtiments construits après 1940. Fortes de ces connaissances, elles peuvent par la suite utiliser cette **base de données pour rédiger des règlements de protection** (comme celui sur la démolition des bâtiments) ou encore **développer des programmes de financement** (comme une aide à la rénovation).

Pour leur part, **les études patrimoniales offrent une analyse approfondie d'un bâtiment ou d'un site**. Elles comprennent une analyse historique, architecturale et urbaine permettant de dégager les valeurs patrimoniales propres au sujet d'étude. D'autres analyses sont souvent jointes à celles-ci, comme l'analyse artistique, paysagère, ou encore sociale. Ces valeurs s'incarnent dans des éléments caractéristiques, lesquels guident la protection du ou des bâtiments : que conserve-t-on et pourquoi ? Les plans de conservation viennent par la suite guider les projets d'intervention sur le bâti, afin d'assurer le respect de l'existant et l'harmonie entre le nouveau et l'ancien.

Bonnes pratiques

- Ne pas se limiter au critère d'âge lors de l'évaluation des biens à considérer à l'inventaire afin d'inclure un plus grand nombre de bâtiments.
- Mettre sur pied un répertoire des bâtiments vulnérables à partir des outils d'inventaires du patrimoine bâti.

Références

- [Intérêt patrimonial des immeubles et sites patrimoniaux – méthode d'évaluation.](#)
- [Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier.](#)
- Voir un exemple d'[inventaire en ligne de la MRC D'Autray.](#)

1.2. Étude typomorphologique

Généralement conçue par des expert·e·s en urbanisme et en patrimoine, une étude typomorphologique cherche à **retracer et comprendre l'évolution du cadre bâti d'une ville et ses différents secteurs**. Elle peut présenter des aires de paysage qui aident à départager les différentes sections d'un quartier et à analyser les liens qui les unis dans le territoire. Elle s'appuie, en autres, sur des études de cadres bâtis et de fiches des unités de paysage pour présenter les différentes étapes de développement, l'histoire des activités et usages et les caractéristiques paysagères de manière à brosser un portrait du site à l'étude. Une telle étude **peut ainsi indiquer les potentiels de développement d'un secteur**, en orientant la morphologie et les typologies des bâtiments.

Bonnes pratiques

- Prendre connaissance des études de caractérisation du secteur en amont du travail de mise en place de réglementation.
- Encourager la réalisation et la mise à jour des études typomorphologiques.
- Se renseigner sur les professionnels qui peuvent aider à la réalisation de ces études.

Référence

- Exemple d'une [étude typomorphologique](#) synthèse historique de l'arrondissement d'Outremont réalisé par [l'Enclume](#).

1.3. Étude de caractérisation

Une étude de caractérisation consiste en **une analyse des caractéristiques architecturales, historiques, paysagères et urbaines propre à un territoire, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville**. Avec une visée plus précise que l'étude typomorphologique, l'étude de caractérisation tente de cerner l'identité d'un lieu en abordant les aspects formels, constructifs, paysagés, urbains et naturels. Ces caractéristiques permettent d'approfondir les connaissances du réseau de circulation, du tissu urbain et du cadre bâti d'un territoire afin d'en établir les règlements et les processus assurant un développement sain et cohérent. Ces études peuvent également **permettre d'évaluer une certaine valeur patrimoniale d'un bâtiment**, en l'identifiant comme faisant partie d'un ensemble bâti cohérent ou non.

Bonnes pratiques

- Prendre connaissance et/ou réaliser des études de caractérisation d'un secteur en amont du travail de mise en place de réglementation.

Références

- [Étude de caractérisation du Plateau est à Montréal](#) réalisé par Pivot: Coopérative d'architecture.
- [Étude de caractérisation patrimoniale de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield](#).



2. Élargir la notion de patrimoine pour protéger davantage le cadre bâti.

Caractériser le milieu bâti existant

Problématique soulevée

« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre. » - Le patrimoine, c'est quoi ? (Héritage Montréal)

Appliquée aux bâtiments, **la notion dépasse le simple aspect historique de l'année de construction** et s'intéresse aussi aux valeurs archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire (seulement pour un site patrimonial), paysagère, scientifique, sociale, technologique ou urbanistique. Une valeur patrimoniale est une qualité qu'une collectivité attribue à un bien et qui en fait un élément important à connaître, à protéger, à mettre en valeur et à transmettre aux générations futures (Intérêt patrimonial des immeubles et sites patrimoniaux - méthode d'évaluation, gouvernement du Québec, 2023).

Mais en réalité **cette définition du patrimoine regroupe aussi un ensemble de valeurs immatérielles, essentiellement commémoratives** (sociales, historiques, ethnographiques, artistiques). Elle se concentre sur la nue-propriété du bien foncier. Pourtant, ce bien a aussi une dimension concrète, regroupant les données relativement objectives d'ancienneté, de qualités technique, architecturale et urbanistique qui balise son usufruit présent et futur.

Recadrer la notion de patrimoine en incluant l'usufruit permet d'aborder la question de la mise en valeur de l'objet quel que soit l'échelle. Plus encore, en considérant la nue-propriété et l'usufruit conjointement, on donne à cet héritage sa contribution au présent et au futur de ses occupant-e-s, de son milieu, de sa collectivité.

2.1. Transformer pour mieux protéger le patrimoine.

Si on entend que l'on doit protéger le patrimoine qui nous est légué, **il faut également réussir à l'insérer dans notre ère contemporaine**. Il faut également faire la différence entre la restauration, qui vise à remettre dans l'état original, et la rénovation, qui vise à faire une intervention et qui comporte des modifications à l'existant. Un projet de rénovation peut adapter un bâtiment existant à des usages contemporains, s'il est bien accompagné, que ce soit par la municipalité ou par des professionnel-le-s. Une ouverture sur les moyens constructifs et les interventions contemporaines dans le tissu urbain peuvent aider à préserver le cadre bâti.

Bonnes pratiques

- Cibler les éléments qui ont de la valeur sans toutefois freiner la requalification et le réemploi des bâtiments vers des usages qui correspondent aux besoins de la société contemporaine.
- Respecter les recommandations des plans de conservation ou des études patrimoniales, afin de mettre en valeur les éléments caractéristiques.
- Éviter la désuétude et la vacance qui pourraient être occasionnées par des critères de rénovation trop strictes.
- Favoriser les dialogues entre l'architecture contemporaine et le patrimoine bâti. Éviter de figer les bâtiments anciens sous une cloche de verre pour faciliter leur usage.

Références

- Voir le projet d'architecture de la Maison de la littérature, fait par le bureau d'architecture Chevalier Morales.
- Voir le projet de la bibliothèque Monique-Corriveau par les bureaux d'architectures de Dan Hanganu et Côté Leahy Cardas architectes.

2.2. Reconnaître les diverses formes du patrimoine bâti.

Il est important de **décloisonner le regard porté sur le patrimoine, et aller au-delà des grands ensembles de bien immobilier et territorial et savoir reconnaître la valeur patrimoniale des formes plus marginales.** Par exemple, le patrimoine moderne est souvent incompris dû à la proximité historique et aux matériaux utilisés. Le patrimoine industriel, dû à sa condition principalement utilitaire, est parfois évacué des discussions. Pourtant, de par leur taille et leur structure, ces bâtiments peuvent offrir de belles opportunités de reconversion.

Bonnes pratiques

- S'entourer de professionnel-le-s pour identifier les bâtiments qui ont une valeur de préservation, au-delà des critères traditionnels.
- Mettre de l'avant les avantages qu'offrent certaines typologies de bâtiments patrimoniaux lors de projets de reconversion.

Référence

- Voir le [rapport de synthèse de la Ville de Laval de l'inventaire du patrimoine religieux, institutionnel et moderne](#), réalisé par les consultant-e-s Bergeron Gagnon Inc.

2.3. Considérer la valeur sociale des bâtiments comme critère de préservation.

Au-delà des critères généralement admis pour préserver un bâtiment (comme son âge, sa matérialité ou encore son esthétique), **l'attachement que lui porte une communauté peut également contribuer à sa valeur patrimoniale.** Par exemple, un centre récréatif, un centre sportif ou même des lieux de rassemblements tel qu'un salon de quilles peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine puisqu'une communauté en souhaite sa préservation.

Bonnes pratiques

- Consulter la population locale lors de l'identification des biens à considérer à l'inventaire du patrimoine bâti.
- Favoriser l'implication de la population locale lors d'interventions sur des bâtiments présentant une valeur sociale.

Référence

- Voir le vidéo de la conférence: [Comment intégrer la valeur sociale aux inventaires du patrimoine dans le cadre des RDV du patrimoine urbain autrement](#), une série de conférences organisées conjointement par la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, l'Espace Ville Autrement, Entremise et la coopérative en patrimoine Passerelles.



3. Consolidation d'une culture de préservation et d'entretien des bâtiments.

Savoirs · Valeurs · Besoins

Problématique soulevée

Les citoyen·ne·s peuvent être la première ligne de défense du patrimoine bâti, mais encore faut-il que ceux-ci soient informé·e·s et sensibilisé·e·s à cette question. Les municipalités ont un rôle à jouer dans la diffusion de la connaissance sur leur propre cadre bâti et peuvent également servir d'exemple en valorisant leur actif immobilier, soit par l'entretien ou la mise sur pied de projets de requalification.

3.1. Éduquer et sensibiliser les citoyen·ne·s envers le cadre bâti.

Il est plus évident pour une personne de protéger ce envers quoi elle entretient un lien de proximité et d'affection. En ce sens, **encourager la connaissance et la compréhension du cadre bâti permet de développer ce lien de proximité et de reconnaissance.**

Bonnes pratiques

- Vulgariser et transmettre les connaissances sur le cadre bâti et le territoire à la communauté.
- Susciter un sentiment de fierté et d'appartenance au cadre bâti à la communauté.
- Développer des campagnes de sensibilisation envers l'architecture et l'entretien des bâtiments.
- Développer des stratégies de communication (discours sur l'importance du patrimoine, l'architecture, etc.)
- Sensibiliser la communauté à la notion de cycle de vie des différents composants d'un bâtiment, afin d'optimiser le moment des interventions de rénovation sur le bâti.

Référence

- [Le site "mémento" de l'organisme Héritage Montréal](#)



3.2. Valoriser l'implication citoyenne et communautaire.

Un bâtiment occupé a tendance à être mieux entretenu qu'un bâtiment vacant. **L'initiative citoyenne est une énergie et une ressource qui permet de mettre en place des projets et de les soutenir à travers le temps.** En encourageant ceux-ci et en favorisant une présence dans les bâtiments, les utilisateur-riche-s peuvent agir comme gardien-ne-s et protecteur-riche-s des bâtiments. Elles permettent, en outre, de réduire la négligence et la détérioration causées par la vacance, mais également d'assurer une forme de protection et d'investissement pour la préservation.

Bonnes pratiques

- Organiser des activités de consultation publique.
- Inclure les citoyen-ne-s dans les projets de refonte de réglementation.
- Encourager l'implication citoyenne et être à l'écoute des instigateur-riche-s de projet.
- Encourager les projets de requalification de bâtiments.
- Mettre en place un réseau d'acteur-riche-s œuvrant dans le emploi des bâtiments.
- Mettre en place un réseau de partenaires (privés, communautaires) pour la réutilisation, l'entretien ou la requalification de bâtiments.

Références

- [Le Bâtiment 7](#) est un bon exemple d'implication citoyenne qui a mené à la préservation et la requalification d'un bâtiment.

3.3. Le rôle de la municipalité comme propriétaire exemplaire.

Les municipalités doivent agir en tant que premières intervenantes pour conscientiser la population aux actions et aux bonnes pratiques en matière de préservation. **En donnant l'exemple par une gestion exemplaire de leur propre parc immobilier, elles invitent les citoyen-ne-s à valoriser le réemploi de bâtiments.** En se positionnant de cette manière, les municipalités offrent également plus de chance à leur parc immobilier de survivre au passage du temps.

Bonnes pratiques

- Entretien le parc immobilier municipal pour prôner par l'exemple.
- Éviter la vacance dans les bâtiments municipaux.
- Créer des projets de requalification inspirants.
- Diffuser les bons coups.

4. Limiter la vacance des bâtiments.

Besoins · Réglementaire

Problématique soulevée

Un épisode de vacance prolongée peut être dommageable à plusieurs égards et à long terme.

En premier lieu, l'inoccupation cause souvent un manque d'investissement et d'entretien du bâtiment. Les immeubles vacants représentent un risque de sinistre augmenté. Si des installations sont inoccupées pour une période prolongée, elles seront davantage exposées aux risques d'incendie, de vol, de vandalisme ou de dommages par l'eau. Autrement dit, **laisser un espace vide, équivaut à laisser dépérir le lieu et constitue souvent un premier pas vers la démolition.** Dans la nouvelle loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités auront jusqu'en 2026 pour adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments qui encourage les propriétaires à prendre leurs responsabilités notamment envers les épisodes de vacances.

4.1. Réaliser des études de potentiels pour trouver des usages et une vocation future.

Investir dans l'analyse technique et programmatique d'un bâtiment, que ce soit par un investissement en temps à l'interne en ou en engageant des professionnel-le-s, permet de mieux cerner les besoins et les particularités d'un site pour prendre des décisions éclairées et pertinentes. **Les études réalisées permettront de trouver des usages qui seront pertinents pour le bâtiment et ainsi favoriser sa requalification et son réemploi.**

Bonnes pratiques

- Analyser le potentiel qu'offre un bâtiment avant de lui prédéterminer un programme.
- Inscrire la vocation souhaitée d'un bâtiment dans une planification plus globale du territoire.

Référence

- Pour un exemple d'étude de potentiels, voir le [dossier le projet](#) pour l'ensemble architectural de la Canada Malting à Montréal



4.2. Envisager l'occupation transitoire comme outil de requalification.

L'occupation transitoire est une stratégie immobilière alternative qui consiste à occuper rapidement un bâtiment vacant ou sous-utilisé. La durée des occupations transitoires peut varier, allant de quelques mois à plusieurs années. Un des principaux objectifs de l'occupation transitoire est de tester et d'expérimenter des activités afin d'alimenter un projet qui, lui, se déploiera sur le long terme. Cette stratégie est particulièrement intéressante lorsqu'elle permet de trouver une nouvelle vocation à des bâtiments patrimoniaux qui se dégradent extrêmement rapidement lorsqu'ils sont inoccupés. Cela permet aussi d'offrir des espaces abordables aux porteur-euse-s de projets locaux et, ainsi, d'avoir un impact immédiat sur la vitalité d'un secteur.

Les projets d'occupations transitoires peuvent prendre plusieurs formes et inclure plusieurs types d'activités comme des événements, des commerces, des ateliers d'artistes, des espaces de travail, des restaurants, des jardins collectifs, etc. Souvent, le bâtiment ou le local est partagé entre plusieurs porteur-euse-s de projet, qui participent collectivement à la gestion de l'espace. **Chaque projet d'occupation transitoire est unique en son genre, car il répond aux spécificités du bâtiment qu'il occupe et au contexte local.**

Bonnes pratiques

- Limiter la vacance et continuer d'utiliser et d'entretenir les bâtiments dans la période précédant une requalification.
- Utiliser l'occupation transitoire comme levier pour la requalification. Celle-ci peut permettre de trouver des usages et une communauté d'occupant-e-s pour la requalification.

Références

- Voir les projets d'[Entremise](#) notamment la [Cité-des-Hospitalières](#) à Montréal.
- Voir les projets de [Plateau urbain](#) en France, notamment les [Grands Voisins](#).
- Voir les projets de [Communa](#) en Belgique, notamment la [Serre](#).

4.3. Tenir un registre des bâtiments vacants.

Pour garder un suivi et une compréhension globale, tenir un registre des bâtiments vacants permet d'établir une base de données et d'ainsi prendre des décisions éclairées et intégrer des mesures de gestion de la vacance. Un tel registre agit également comme premier levier pour mettre en place un système qui peut taxer la vacance, et allié à un règlement sur l'entretien des immeubles, peut forcer les propriétaires négligent-e-s à agir envers leur(s) propriété(s). Un tel registre permet d'avoir une meilleure conscience au niveau des services de sécurité civile et de sécurité incendie. Il permet également de mieux planifier le développement, entre autres par des activités transitoires, ou encore dans l'intérêt d'un développement commercial.

Bonnes pratiques

- Rester à l'affût des changements de propriétaire et des périodes d'inutilisation de bâtiments.
- Prévoir des dispositifs pour limiter la vacance auprès des propriétaires.
- Rendre accessible et public ce registre par souci de transparence et pour informer la population.

Référence

- Voir les le [règlement sur l'entretien](#) de la Ville de Montréal.

5. Favoriser l'émergence d'une culture constructive locale.

Savoirs · Valeurs · Besoins

Problématique soulevée

Un bâtiment qui n'est pas entretenu risque d'accumuler les problèmes et de nécessiter davantage de rénovation, ce qui peut être décourageant pour les propriétaires. Toutefois, la rénovation est nécessaire afin d'éviter la démolition. Elle permet au bâtiment de passer l'épreuve du temps en plus de réduire les émissions de GES associés à la construction neuve.

5.1. Élaborer des guides de design et d'interventions architecturales.

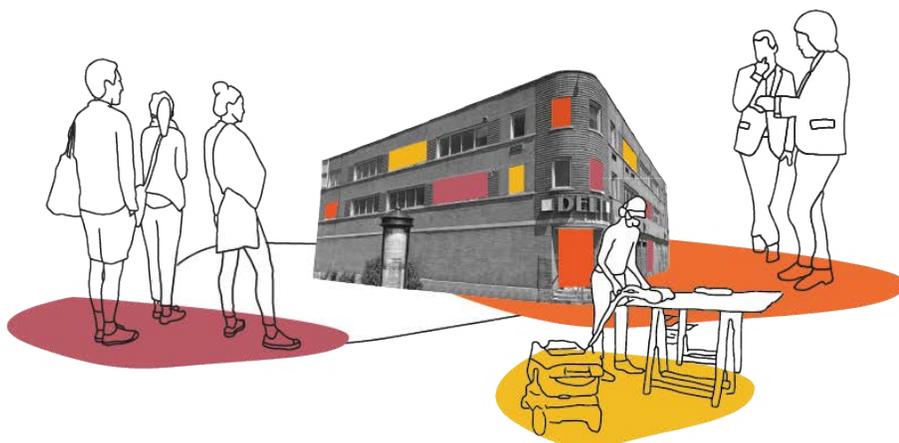
Pour les bâtiments qui partagent des caractéristiques architecturales communes, **il est possible de produire des documents explicatifs qui reprennent des recommandations qui facilitent les demandes de permis de rénovation.** Ces documents peuvent traiter des types d'implantation, des agrandissements et des rénovations, ainsi que des modifications à l'enveloppe et aux composantes d'origines.

Bonnes pratiques

- Préparer en amont des guides d'interventions en fonction des différentes typologies de bâtiments pour favoriser des interventions cohérentes et harmonieuses.
- Préparer du contenu graphique et facile à comprendre pour les citoyen-ne-s, les constructeur-ric-e-s et les professionnel-le-s.

Références

- La section [Agrandissements et nouvelles constructions dans Le Plateau-Mont-Royal.](#)
- Le [Guide de design du Plateau Mont-Royal.](#)



5.2. Créer des fiches conseils pour la rénovation.

Mettre en place et donner accès à des fiches conseils permet de créer une banque de données qui encourage la transmission de connaissance technique et de bonnes pratiques pour les différentes étapes de la construction. **Ces fiches sont des documents explicatifs qui s'adressent soit au propriétaire, ou encore aux différent-e-s intervenant-e-s de la construction.** Elles peuvent également informer sur les cycles de vie des différents composants d'un bâtiment (le mobilier, les éléments de partition, la plomberie, l'électricité, la structure, l'enveloppe...) afin de pouvoir planifier de manière optimale les opérations de rénovation.

Bonnes pratiques

- Créer des fiches qui offrent différentes manières de faire.
- Cibler les types d'intervention.
- Avoir du contenu imagé.
- Demander l'avis des professionnel-le-s de la construction.

Références

- [Fiches techniques en matière d'urbanisme à Trois-Rivières par l'Arpent.](#)
- [Guide informatif d'Éco-Habitation.](#)
- [Répertoire de fiches constructives de l'Association de la construction du Québec.](#)
- [Guide d'intervention architecturale sur le patrimoine de la Ville de Shawinigan.](#)

5.3. S'assurer de préserver la connaissance du parc immobilier.

Il est important pour les municipalités d'avoir une bonne connaissance des bâtiments sur leurs territoires et de tenir à jour les documents et archives de ceux-ci. **D'avoir accès à l'information est le premier geste pour s'assurer de la pérennité des bâtiments.** En plus de témoigner d'un souci de l'entretien, cela permet de comprendre les différentes étapes de vie d'un bâtiment et de pouvoir agir vite lors d'une rénovation, d'un incident ou d'une vérification.

Bonnes pratiques

- Entretien et connaître son parc immobilier.
- Conserver et archiver les demandes de permis, les plans des bâtiments, etc.
- Mettre à jour les guides et les fiches techniques.

Références

- [Plateforme de cartographie de la Ville de Laval](#) est un outil intéressant pour documenter ou obtenir de l'information sur les lots, et peut servir d'exemple pour une municipalité qui souhaiterait mettre en place ce genre d'initiative.
- [Trousse d'accueil pour les propriétaires de bâtiments sur le site patrimonial de Beauport.](#)

6. Mettre en place un soutien financier et des moyens pour le déployer à partir du niveau municipal.

Rentabilité · Politique

Problématique soulevée

Dans des cas de bâtiments qui présentent un certain âge, et ce malgré tout intérêt patrimonial, il arrive que la démolition soit considérée comme une solution avantageuse au regard des coûts élevés des rénovations.

Une aide financière à un projet de rénovation peut être un incitatif pour un-e propriétaire afin de relativiser ses choix et décider d'investir dans sa propriété. Évidemment, certaines situations s'y prêtent mieux que d'autres, mais il est possible que la municipalité puisse avoir un rôle à jouer lorsque les projets possèdent une valeur économique, sociale ou patrimoniale.



6.1. Être à l'affût des programmes disponibles pour le financement gouvernemental.

La municipalité est le principal organe de transition, agissant comme intermédiaire entre les propriétaires et l'accès aux différents fonds d'aide gouvernementale. Une des premières étapes pour la municipalité est **d'aller chercher les ressources financières des différents programmes qu'elle pourra par la suite redistribuer aux propriétaires pour les bâtiments sur son territoire.**

Les municipalités régionales de comté (MRC) sont également des alliées qui peuvent faciliter la compréhension et la diffusion des ressources du ministère de la Culture et des communications (MCC) et du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Elles peuvent soumettre des demandes pour leurs territoires et distribuer les enveloppes aux municipalités.

Bonnes pratiques

- Profiter de l'expertise des MRC et établir des partenariats.
- Consulter les programmes du ministère de la Culture et des Communications ainsi que le ministère des Affaires municipales et de l'habitation.
- Communiquer avec les élu-e-s au sujet des programmes ouverts

Référence

- Les élu-e-s, les gestionnaires et le personnel des municipalités membres de l'UMQ ont accès à un [portail](#) qui regroupe les offres d'aide financière accessible pour les municipalités du Québec.

6.2. Développer des programmes d'aide à la restauration et la rénovation.

Les formes de financements des différents paliers gouvernementaux peuvent être disponibles, il n'empêche **qu'il revient aux municipalités de développer les programmes d'aide à la restauration et la rénovation.** Ce sont elles qui peuvent réellement transférer les fonds vers les projets qui en ont besoin. Elles peuvent donc choisir d'orienter les conditions et les critères pour aider les types de projets qu'elles considèrent comme importants et tenir un lien étroit avec leur communauté.

Bonnes pratiques

- Établir des programmes accessibles pour les habitant-e:s des municipalités, comprenant des programmes spécifiques pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.
- Diffuser et communiquer l'information sur la disponibilité de ces programmes.

Références

- [Guide d'intervention architectural de la ville de Shawinigan. Voir la section sur les sources de financement disponibles.](#)
- [Page regroupant les différentes ressources disponibles pour les maisons patrimoniales de la Ville de Québec.](#)

6.3. Mettre en place des moyens financiers pour l'accompagnement avec des professionnel-le-s.

Les professionnel-le-s qui œuvrent pour la requalification, la restauration, la rénovation des bâtiments sont d'une aide précieuse pour mener à bien ces types de projets, qu'ils soient engagé-e-s par les municipalités ou encore par les propriétaires. Aider au financement pour les honoraires en partie ou en totalité permet d'avoir des expertises sur le bâtiment afin de trouver des solutions pour prolonger ses qualités et sa durée de vie. Ces études peuvent parfois sembler onéreuses, mais elles sont essentielles aux projets d'aménagement que ce soit pour la programmation, la réalisation d'études techniques ou encore d'analyse patrimoniale.

Bonnes pratiques

- Être au courant des différents intervenant-e-s dans le monde des professionnel-le-s et les différents champs d'expertise de chacun-e.

Référence

- Pour des entreprises d'économie sociale (OBNL, coopératives, organismes de bienfaisance, etc.) œuvrant en aménagement du territoire et en design vous pouvez consulter le [site internet de l'ESSA.](#)

7. Développer une réglementation adaptée au contexte et accessible.

Règlementaire · Politique · Besoins

Problématique soulevée

Certains règlements municipaux, notamment ceux sur la démolition, sont à la source d'un bon contrôle du parc immobilier d'un territoire. Les MRC peuvent offrir un soutien aux municipalités afin de s'assurer qu'un règlement atteigne les objectifs visés. **Tout règlement devrait être adapté au contexte de son territoire.**

Les règlements sont des textes précis qui, pour certains d'entre eux, limitent les actions possibles sur les bâtiments. Le Code national du bâtiment, les règlements de zonage, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les règlements municipaux, ou même la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sont des textes qui dictent les interventions possibles sur un bâtiment dans un contexte précis. **Autant il est important de bien communiquer et de sensibiliser les propriétaires aux implications pratiques qu'incombent ces règlements, mais il est aussi primordial de mettre en place des outils de vulgarisation** et de rendre accessible cette documentation.

Il faut aussi savoir que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée de manière à resserrer le contrôle des démolitions par les municipalités. Ces dernières, ainsi que les MRC, doivent obligatoirement adopter et maintenir un règlement sur la démolition. **Ainsi, les demandes de démolition d'un immeuble, devront être évaluées et analysées par un comité constitué des membres du conseil municipal** qui, selon des critères précis, permet d'imposer des conditions ou de refuser la démolition. Certains des changements dans la loi s'appliquent à l'ensemble des immeubles et d'autres seulement aux immeubles patrimoniaux qui sont inscrits à l'inventaire, qui sont cités par une municipalité ou situés dans un site patrimonial cité par une municipalité locale ou une MRC.

7.1. Se doter d'un règlement sur la démolition des bâtiments spécifique au contexte.

La nouvelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec son règlement sur la démolition, impose l'évaluation par un comité municipal des bâtiments inscrits dans un inventaire patrimonial, cités par une municipalité ou situés sur un site patrimonial cité, avant toute démolition. **Cependant, les municipalités peuvent établir des critères plus stricts que les exigences minimales**, par exemple en appliquant le règlement à des classes spécifiques de bâtiments, afin d'analyser les dossiers et ainsi prévenir les démolitions. En cas d'ambiguïté sur la valeur patrimoniale, une étude peut être réalisée pour juger de la pertinence de la démolition. Pour éviter les conflits d'intérêts, **la municipalité a tout intérêt à engager une firme externe en patrimoine**, en lui attribuant un contrat annuel d'un nombre d'études prédéfinies, réduisant ainsi les coûts et prévenant les situations où cette même firme travaille pour un·e citoyen·ne ayant un intérêt à ce que l'évaluation recommande la démolition de son bien.

Bonnes pratiques

- Adapter le règlement sur la démolition des immeubles au contexte de la municipalité.
- Aller au-delà des exigences de base du règlement et inclure plus de bâtiments que ceux présents dans l'inventaire patrimonial.
- Établir des critères pour assujettir les bâtiments d'intérêt pour la municipalité au règlement sur la démolition.
- Adopter une enveloppe afin de payer - en totalité ou en partie - les coûts associés à la réalisation des études de démolition.

Références

- [Guide pour l'élaboration d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles](#) de l'Union des municipalités du Québec
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), art. 148.0.2 et 76
- [Règlement sur la démolition de la Ville de Trois-Rivières](#)

7.2. Développer un format de réglementation axé sur la vulgarisation.

La lecture et la compréhension des textes de loi et règlements peut être rébarbative autant dans l'accès à l'information que dans sa compréhension. La communication des connaissances relatives à l'immobilier et ses règlements sont des facteurs importants pour le secteur de la rénovation et de la construction. **De s'assurer que les intervenant-e-s ont accès facilement aux informations permet également de gagner du temps.**

Bonnes pratiques

- Établir un format de réglementation convivial pour faciliter la compréhension.
- Illustrer certains règlements sous forme de schémas qui accompagnent les textes plus ardues.

Références

- Voir la [version conviviale du Règlement d'urbanisme](#) de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.
- [Règlement PIIA illustré de la ville de Mascouche.](#)

7.3. Développer des outils pour faciliter les demandes au PIIA.

Pour encourager les gens à rénover, faciliter leur compréhension des plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) permet de les sensibiliser au processus et d'améliorer leur compréhension des procédures globales. **Ainsi, d'organiser une documentation qui vulgarise l'information en indiquant les documents nécessaires et les étapes à prévoir permet de faciliter les projets.**

Bonnes pratiques

- Préparer des formulaires pour s'assurer que les demandes soient complètes avant d'être soumises.
- Développer des services d'accompagnement pour les citoyen-ne-s.

Références

- Voir le [site de Trois-Rivières](#) et sa documentation pour l'accompagnement dans les demandes de PIIA.
- [Guide sur les PIIA de la Ville de Montréal.](#)
- [Guide de préparation : Présentation d'un dossier au comité consultatif d'urbanisme.](#)



8. Considérer les coûts environnementaux liés à la démolition.

Reglementaire · Valeurs

Problématique soulevée

Mis à part la production de déchets de construction, la démolition a des impacts sur l'environnement lorsqu'elle entraîne une construction neuve. Chaque infrastructure existante a déjà nécessité l'émission de gaz à effets de serre lors de sa propre construction. **Considérer tous les impacts environnementaux d'une démolition permet d'avoir une vision globale sur le cycle de vie des bâtiments et ainsi de faire des choix mieux éclairés.**

Les impacts environnementaux de la déconstruction et de la démolition sont souvent un angle mort dans les discours écologistes. Il est important de sensibiliser toutes les personnes qui œuvrent pour la transition socioécologique et à la réduction des GES envers l'impact de la démolition et de la déconstruction. Il est important de comprendre que **la prolongation de la durée de vie d'un bâtiment grâce à son réemploi, sa rénovation et son changement d'usage permet de diminuer les déchets liés à la démolition de bâtiments, de diminuer l'extraction des matériaux et également de réduire les GES par rapport à la construction neuve.**

8.1. Développer des incitatifs économiques pour limiter la démolition et les déchets.

Des moyens incitatifs peuvent être mis en place pour limiter la démolition. Par exemple, on peut taxer la quantité de déchets produite lors d'un chantier, augmenter le coût de la tonne d'enfouissement ou encore réduire les taxes pour un projet de rénovation majeur. **En plaçant des incitatifs, les individus peuvent orienter leur choix en amont du projet et ainsi en orienter les choix.**

Bonnes pratiques

- Créer une taxation selon les quantités de déchets issus de la démolition, construction, rénovation (Échelle variable selon le type d'intervention et d'intervenant-e).
- Exemption de taxes pour les projets de récupération de bâtiment à vocation sociale et communautaire.
- Prévoir des montants considérables pour décourager les demandes de démolition.

Références

- Par exemple, voir le [Site internet de Trois-Rivières](#) et la documentation sur [l'écocentre](#).



8.2. Mettre en place un système de déconstruction et valoriser les déchets liés à la démolition.

Les déchets issus des matériaux de construction lors de la démolition peuvent être particulièrement nombreux et finir à l'enfouissement. **Parfois ceux-ci peuvent être réutilisés si les infrastructures** et les bonnes pratiques peuvent garantir leurs qualités lors de la déconstruction.

Bonnes pratiques

- Prévoir une meilleure gestion des déchets dans les éco-centres (selon la juridiction ou les partenariats).
- Encourager la mise en place des centres de valorisation des déchets.
- Diffuser l'information au public sur les possibilités de revalorisation et de réemploi.
- Mettre en réseau une constellation d'acteur·rice·s dans le réemploi (citoyen·ne·s, entrepreneur·euse·s, professionnel·le·s, etc.)

Référence

- Réco. une organisation spécialisée dans la récupération de matériaux de construction.

8.3. Quantifier les GES issus de la démolition et de la reconstruction.

Le regard sur l'efficacité énergétique des bâtiments à tendance à se focaliser sur les nouvelles technologies permettant de construire des bâtiments plus «verts» en ignorant souvent les impacts environnementaux de la démolition. **Dans le cycle de vie des bâtiments, il est important de considérer l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie brute requise pour extraire les matières premières, les transformer, fabriquer le produit, le distribuer, puis le recycler en fin de vie.** L'énergie nécessaire à l'entretien et la restauration des bâtiments est considérablement moins importante quand on la compare à celle requise lors de démolition et reconstruction. Investir dans un bâtiment existant, c'est préserver et protéger les ressources déjà mises en place pour sa construction: **le bâtiment le plus durable est le bâtiment déjà construit.**

Bonnes pratiques

- Conscientiser les citoyen·ne·s à la quantité de GES issus de l'industrie de la construction.
- Créer des incitatifs pour limiter la production de GES issus des projets de construction.
- Considérer l'apport des GES déjà présents dans les bâtiments construits pour valoriser le réemploi.

Référence

- [Valoriser les bâtiments existants](#), coécrit par Écobâtiment et l'architecte André Bourassa, met en évidence les avantages de valoriser les bâtiments existants comme stratégie de développement durable.



 ● **entremise**



Québec 