



Processus d'évaluation patrimoniale

Guide méthodologique de la Ville de Québec



17 novembre 2023

Table des matières

I.	Introduction	4
	À propos de ce guide	4
	Une approche actualisée, un bref historique.....	4
	La démarche.....	5
II.	Processus d'évaluation patrimoniale	5
	Étape 1 : Effectuer des recherches historiques	5
	Étape 2 : Visiter et photographier les lieux	8
	Étape 3 : Rédiger l'historique.....	9
	3.1. Contexte territorial.....	9
	3.2. Contexte de construction	9
	3.3. Date de construction ou période de construction.....	9
	3.4. Autres informations pertinentes	10
	3.5. Personnages et groupes significatifs	10
	3.6. Statuts et distinctions.....	11
	3.7. Exemples d'historique	11
	Étape 4 : Analyser l'immeuble	13
	4.1. Critères et sous-critères	13
	4.2. Rédiger le texte d'analyse	40
	4.3. Déterminer l'intérêt patrimonial	42
	Étape 5 : Rédiger l'énoncé d'intérêt patrimonial	50
	5.1. Synthèse patrimoniale.....	50
	5.2. Texte d'analyse	51
	5.3. Immeuble sans intérêt patrimonial	52
III.	Notes pour la rédaction des textes	55
	Annexe 1 – Analyse du caractère patrimonial selon le MCC.....	57
	Préambule	57
	Analyse du caractère patrimonial selon 19 critères.....	57
	Examen du caractère patrimonial	58
	Axe 1 / Critères 1 à 5 : Histoire et contribution à l'histoire locale	58
	Axe 2 / Critères 6 et 7: Environnement de l'immeuble.....	60
	Axe 3 / Critères 8 à 12: Caractéristiques matérielles de l'immeuble	61

Critères 13 à 19 : Reconnaissance sociale de l'immeuble.....	62
Examen de la pérennité.....	64
État de détérioration incontrôlable	64
Altération irréversible du caractère patrimonial.....	65

I. Introduction

À propos de ce guide

Ce guide méthodologique présente le processus d'évaluation patrimoniale de la Ville de Québec pour la réalisation d'études et d'inventaires patrimoniaux. Il explique en détail les cinq étapes qui composent ce processus, en plus de fournir des exemples concrets de ce qui est attendu à chacune de ces étapes.

Ce guide s'adresse aux consultants et professionnels mandatés par la Ville de Québec. Il est important que tous les professionnels en patrimoine utilisent la même approche afin d'assurer une homogénéité dans les différentes analyses produites.

Ce guide peut également permettre à un citoyen ou à toute personne intéressée par le patrimoine de comprendre plus finement la méthodologie employée lors de l'analyse patrimoniale d'un immeuble et de l'attribution de l'intérêt patrimonial.

Ce guide contient aussi une annexe expliquant l'analyse du caractère patrimonial selon les exigences du ministère de la Culture et des Communications (MCC). « Le 1^{er} avril 2021, la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) a introduit l'obligation pour les municipalités régionales de comté (MRC) d'adopter et de mettre à jour périodiquement un inventaire des immeubles construits avant 1940 qui sont situés sur leur territoire et qui présentent une valeur patrimoniale. Toutefois, les MRC peuvent également inclure dans leur inventaire des immeubles de construction plus récente¹ ».

Une approche actualisée, un bref historique

Bien que les études et inventaires patrimoniaux ne datent pas d'hier, la Ville s'est dotée d'un premier guide méthodologique en 2012. À cette époque, différentes méthodologies sont utilisées pour réaliser une évaluation patrimoniale. Cependant, une tendance émerge, celle de l'approche par les valeurs, préconisée alors par plusieurs firmes de consultants, par diverses municipalités et par le gouvernement du Québec. Cette approche s'inspire notamment d'un modèle de « gestion du patrimoine en fonction des valeurs que la société lui accorde », développé par le Getty Conservation Institute de Los Angeles au tournant des années 2000.

À ce moment, bien que cette approche par les valeurs fût déjà utilisée par la Ville, il n'y avait pas de document pour accompagner les professionnels en patrimoine lors de la réalisation d'études patrimoniales et d'inventaires. C'est dans ce contexte qu'a vu le jour un premier guide en 2012.

Le présent guide en est fortement inspiré et permet de répondre aux besoins actuels.

¹ Gouvernement du Québec, *Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier*, 2022, p.1.

La démarche

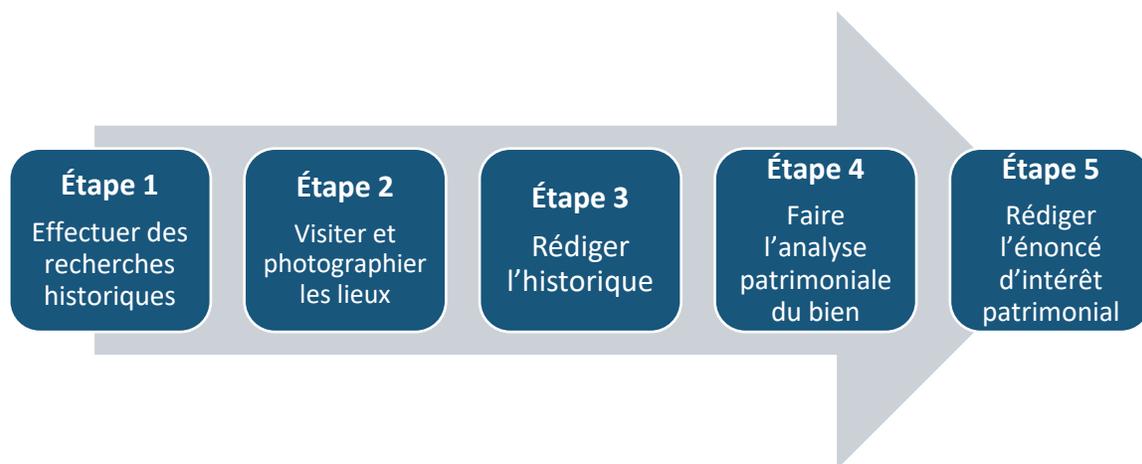
Le présent document constitue un guide visant à décrire l'approche méthodologique qui doit être utilisée pour effectuer l'évaluation patrimoniale d'un immeuble. Il présente les cinq étapes qui composent le processus d'évaluation ainsi que les différents critères à prendre en compte durant ce processus.

II. Processus d'évaluation patrimoniale

Les immeubles patrimoniaux situés dans la ville de Québec n'ont pas tous le même intérêt. Par conséquent, il est essentiel de les analyser pour déterminer leur intérêt patrimonial. Cet intérêt se traduit par une cote qui permet de situer chaque immeuble parmi l'ensemble des immeubles patrimoniaux se trouvant sur le territoire de la ville.

La Ville s'est dotée d'un processus d'évaluation patrimoniale pour que les cotes soient attribuées de façon rigoureuse et uniforme. Ce processus se décline en cinq étapes (voir le schéma 1). Alors que des étapes sont préalables à d'autres, certaines peuvent être faites simultanément. Ce processus n'est donc pas linéaire, bien que l'enchaînement des étapes soit logique et cohérent.

Schéma 1 – Processus d'évaluation patrimoniale



Étape 1 : Effectuer des recherches historiques

La première étape consiste à réaliser des recherches historiques sur l'immeuble. Voici les incontournables :

- le dossier des permis archivés numérisés de la Ville de Québec;
- les dossiers historiques numérisés de la Ville de Québec;
- les [archives de la Ville de Québec](#);
- le [Répertoire de toponymie de la Ville de Québec](#);
- [Découvrir les quartiers de Québec](#);

- les publications [Découvrir Québec et Histoire de raconter](#);
- le [registre foncier du Québec](#);
- [la carte des immeubles et des sites patrimoniaux](#) du Conseil du patrimoine culturel du Québec;
- le [Répertoire du patrimoine culturel du Québec](#);
- le site Web de [BAnQ](#);
- les sites Web [des sociétés d'histoire de Québec](#);
- le [Réseau de diffusion des archives du Québec](#).

Autres suggestions :

- [The Canadian contract record](#);
- [Bibliothèque et Archives Canada](#);
- Sites de généalogie;
- [Collections du Musée McCord Steward](#).

Date ou période de construction

Il faut déterminer une date ou une période de construction principale pour chaque immeuble étudié. Le rôle d'évaluation ne devrait pas être une source primaire pour connaître la date de construction. En effet, la date qui y est inscrite doit être validée par une autre source telle que les permis de construction, les marchés de construction ou les actes notariés.

« Les outils municipaux, notamment le rôle d'évaluation, établissent la date de construction des immeubles, mais il s'agit souvent de la date apparente du bâtiment principal, et non de sa date véritable de construction. **Dans plusieurs cas, il pourrait s'avérer impossible de connaître la date de construction exacte d'un immeuble, même en effectuant des recherches poussées** dans des documents notariés ou dans le Registre foncier du Québec². »

Iconographie ancienne et récente

La consultation des cartes, des plans et des atlas anciens, des cartes topographiques, des plans cadastraux, des plans assurances incendie, des photographies aériennes et toute autre représentation iconographique du territoire et immeuble à l'étude est primordiale et est une base importante pour la documentation ainsi que la connaissance du territoire.

Quelques références :

² Gouvernement du Québec, *Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier*, 2022, p.8.

- Les plans d'assurance incendie de Québec sont disponibles via : [BANQ – Numérique](#);
- Les archives de la Ville de Québec;
- La cartothèque de l'Université Laval.

Étape 2 : Visiter et photographier les lieux

La visite terrain permet de dresser un portrait actuel de l'immeuble, de l'observer dans son contexte et d'évaluer le rapport entre le bien, son terrain et son environnement plus large. « En effet, l'expérience terrain [permet] d'identifier certains phénomènes non répertoriés dans les sources disponibles, comme la récurrence d'un type architectural, une organisation spatiale particulière, des caractéristiques locales distinctives ³ ».

Cette visite est également l'occasion de photographier l'immeuble. Les photos seront notamment utiles à l'étape 4 pour faire l'analyse patrimoniale de l'immeuble et pour illustrer le contenu du texte d'analyse.

Autant que possible, les photographies doivent être prises à partir de la voie publique. À moins d'avis contraire, la couverture photographique de l'immeuble comprend des vues :

- de la façade principale;
- des façades latérales;
- des détails pertinents (ornementation, porte, fenêtre, fondation, etc.);
- de l'environnement entourant l'immeuble.



³ *Idem*, p.8.

Étape 3 : Rédiger l'historique

Un historique doit être rédigé pour chaque immeuble étudié. Ce texte suivi sert à présenter de façon chronologique les connaissances sur l'immeuble de la façon la plus objective possible, sans appréciation. Il doit porter sur l'immeuble étudié et non sur l'histoire d'un style architectural ou d'une entreprise. Toutefois, quelques éléments pertinents concernant ces sujets peuvent être utilisés pour bien situer le contexte de construction et de modification de l'immeuble.

Si certaines recherches peuvent s'avérer vaines, il est néanmoins important de mentionner toutes les recherches qui ont été faites sur le bien. L'absence d'une preuve tangible ne devrait pas influencer négativement l'analyse patrimoniale.

Exemple : « Tout porte à croire que le bâtiment en question a été conçu par l'architecte XYZ. En effet, les édifices A, B et C sont construits par cet architecte et présentent la même signature architecturale que l'édifice D. Cependant, après la vérification des plans, cette hypothèse ne peut être confirmée étant donné que les plans en question ne sont pas signés (ou n'ont pas été retrouvés). »

3.1. Contexte territorial

L'historique débute par l'évolution du contexte territorial dans lequel le bien se situe. Pour connaître ce contexte, il est essentiel de :

- consulter les cartes anciennes du secteur lorsqu'elles sont disponibles;
- dresser un historique du quartier et de la rue;
- présenter l'évolution de l'îlot et de la parcelle à l'étude.

L'évolution du contexte territorial permet également de souligner le potentiel archéologique du terrain et de ses environs.

3.2. Contexte de construction

L'historique se poursuit avec le contexte de construction. Pourquoi a-t-on construit cet immeuble? Pour répondre à cette question, vous devez :

- aborder les usages d'origine ou le programme constructif de l'immeuble en détaillant les éléments précis que devait comprendre ce type d'immeuble lors de sa construction;
- mentionner, lorsqu'elle est disponible, l'appréciation donnée au projet lors de l'inauguration de l'immeuble.

3.3. Date de construction ou période de construction

Il est important d'expliquer la datation de l'immeuble dans l'historique, surtout lorsqu'une fourchette de temps est indiquée. Par exemple :

- Selon le permis datant de juillet 1914, la compagnie Lavoie et Frère construit deux maisons à logement multiples, en brique à trois étages avec toit plat au 10-20, rue Aberdeen.
- La résidence sise au 240, rue Cloutier aurait été construite au début du 20^e siècle, plus précisément entre 1904 et 1906. En 1904 et 1905, Lumina Sioui acquiert, par deux transactions, une partie du lot 1026 qui appartenait jusqu'alors à l'arpenteur-géomètre et ingénieur Henry O'Sullivan. En 1906, Lumina Sioui contracte un emprunt auprès du menuisier Onésime Fiset. Dans l'acte d'obligation, il est stipulé qu'il y a une maison dessus construite et qu'elle devra la faire assurer. La maison a donc été construite dans l'intervalle 1904-1906.
- Le bâtiment n'est pas présent sur le plan assurance-incendie de 1922. Toutefois, sur la photo aérienne de 1948, on peut apercevoir une construction à l'emplacement du bâtiment. Le bâtiment a donc été construit entre 1922 et 1948.

3.4. Autres informations pertinentes

D'autres informations permettent de préciser l'historique de l'immeuble. Ainsi, il faut y inclure :

- a) le maître d'œuvre (lorsqu'il est connu);
- b) la fonction d'origine et actuelle;
- c) les rénovations, les modifications et les agrandissements.

3.5. Personnages et groupes significatifs

Il convient, dans l'historique, de nommer les personnes et les groupes d'importance associés à l'immeuble. Un groupe désigne un ensemble de personnes, par exemple une communauté religieuse, ou une corporation comme La Maison Simons. Les personnes et groupes significatifs peuvent être d'anciens occupants ou des gens importants dans la communauté (quartier, arrondissement, ville). Il peut également s'agir d'anciennes industries ou d'anciens sièges sociaux de compagnies ayant occupé le bâtiment.

L'objectif n'est pas de faire une biographie du personnage ou du groupe en lien avec l'immeuble, mais plutôt de donner quelques informations pour le situer dans l'histoire de ce dernier. Par exemple, lorsqu'il s'agit d'un concepteur, il est pertinent de situer l'immeuble dans son corpus : à quel moment de sa carrière l'immeuble a-t-il été réalisé?

Fiche biographique

Lors de vos recherches, si vous découvrez une personnalité publique ou un personnage significatif (propriétaire, résidant, artiste, etc.) en lien avec l'immeuble étudié, vous devez vérifier s'il existe une fiche biographique présentant cette personne dans le [Répertoire du patrimoine bâti](#) de la Ville de Québec.

Si la fiche existe, vous pouvez la bonifier en y transmettant les informations trouvées et qui n'y figurent pas au chargé de projet de la Ville. Si la fiche biographique d'un personnage n'existe pas, vous devez la faire créer auprès du chargé de projet de la Ville en fournissant au minimum des informations de base le concernant.

Exemples de fiches biographiques

- [Georges Maheux](#) (entomologiste);
- [Francis Byrne](#) (homme d'affaires, conseiller municipal et député libéral);
- [Pauline Roy-Rouillard](#) (architecte).

3.6. Statuts et distinctions

Dans l'historique, il est primordial de mentionner les statuts de protection (ex. : cité, classé, situé dans un site patrimonial déclaré) et de reconnaissance (ex. : Prix des mérites d'architecture de la Ville de Québec, Prix du patrimoine, prix de l'Ordre des architectes du Québec, etc.) attribués à l'immeuble ainsi que toute autre distinction que ce dernier a reçue.

3.7. Exemples d'historique

Maison Brassard

La maison Brassard est construite en 1931 et 1932 pour répondre à plusieurs usages. Durant les premières années, elle comprend des laboratoires, une cuisine pour la préparation des repas des animaux, des bureaux administratifs en plus d'un musée-bibliothèque et d'une salle de réunion pour la Société zoologique. Les plans du bâtiment sont réalisés par l'architecte Sylvio Brassard. La maison Brassard reçoit son nom actuel le 8 juillet 1981 pour honorer la mémoire de J.-Armand Brassard, l'un des fondateurs du Jardin zoologique de Québec.

Le Jardin zoologique de Québec est, au départ, une ferme expérimentale d'élevage d'animaux à fourrure mise sur pied par le gouvernement provincial en avril 1930. Le concept est augmenté l'année suivante d'un jardin zoologique dont l'aménagement permet de donner de l'emploi aux nombreux chômeurs victimes de la crise économique. Le Jardin zoologique est aménagé sur l'ancien complexe industriel du domaine Saint-Pierre, choisi pour ses attraits naturels, soit la présence d'un cours d'eau, la rivière du Berger, et ses boisés. Jusqu'en 2006, un

zoo occupe les lieux. Après sa fermeture, une partie des terrains reste ouverte au public sous le nom de parc des Moulins.

Références

Centre de documentation de la Société d'histoire de Charlesbourg.

PATRI-ARCH. *Le parc des Moulins, arrondissement de Charlesbourg, Québec, Québec*, juin 2007, 65 p.

Permis de construction numérisés de l'Arrondissement de Charlesbourg.

VILLENEUVE, Cécile. *Charlesbourg, son histoire*, Charlesbourg, s. é., 2000, p. 687.

Extrait de la [maison Arthur-Carmichael](#)

Un marchand de vêtements de Québec, Arthur Carmichael, se porte acquéreur de la résidence en 1920. Carmichael est né en 1891 dans le village Saint-Pierre à Charlesbourg. Il devient très actif dans la municipalité de village de Charlesbourg, où il préside d'abord la Commission scolaire du Trait-Carré, siège comme conseiller municipal entre 1926 à 1932 et occupe le poste de maire de la municipalité entre 1939 et 1944. Ses frères Raymond Carmichael, commis, et Robert Carmichael, comptable, vont ensuite occuper la maison. Leur succession se départit de la propriété en 1977. L'ancienne Ville de Charlesbourg octroie un statut de protection à l'immeuble en le citant en 1998. Le toponyme choisi honore l'un de ses nombreux propriétaires, Arthur Carmichael, ancien maire de Charlesbourg.

Étape 4 : Analyser l'immeuble

4.1. Critères et sous-critères

L'analyse patrimoniale d'un immeuble repose sur trois critères d'intérêt :

1. Intérêt historique;
2. Intérêt architectural et artistique;
3. Intérêt urbanistique et paysager.

Chaque critère d'intérêt comprend des sous-critères de base, qui sont communs à tous les immeubles étudiés, et des sous-critères additionnels (voir le tableau 1).

Un texte d'analyse doit être rédigé. Les consignes sont expliquées à l'étape [5.2. Texte d'analyse](#).

Tableau 1 – Critères et sous-critères pour l'analyse patrimoniale d'un immeuble

Critères	Sous-critères de base	Sous-critères additionnels
Intérêt historique	<p>Ancienneté absolue (âge) et par rapport à son contexte historique.</p> <p>Ancienneté relative (la date de construction du bâtiment par rapport à son style architectural)</p>	<p>Association à un événement, à un personnage ou à un groupe significatif</p> <p>Usage</p> <p>Aspect social (collectivité)</p> <p>Symbolique/représentation</p> <p>Intérêt des ressources archéologiques</p> <p>Potentiel archéologique</p>
Intérêt architectural et artistique	<p>Intégrité formelle</p> <p>Intégrité matérielle</p> <p>Composantes identitaires</p>	<p>Association à un ou des concepteurs</p> <p>Technique/scientifique</p>
Intérêt urbanistique et paysager	<p>Parcelle et association (mode d'organisation des éléments qui composent la parcelle en cohérence avec le type de l'immeuble et son association ou non à un ensemble d'intérêt patrimonial).</p> <p>Tissu urbain (évolution de l'environnement de l'immeuble à l'échelle du quartier ou du secteur où il s'insère).</p>	<p>Repères visuels et perspectifs visuels d'intérêt</p> <p>Importance de l'immeuble dans la trame urbaine ou rurale</p> <p>Éléments remarquables (d'ordre naturel (arbres, rivières, promontoire) ou anthropique (bâtiments secondaires, clôture, monument)).</p> <p>Association à un ou des concepteurs</p>

Chaque critère d'intérêt (colonne de gauche) **doit** considérer les sous-critères de base (colonne du centre) et **peut** être appuyé par plusieurs sous-critères additionnels (colonne de droite).

En ce qui concerne les sous-critères additionnels, ils doivent avoir un impact positif significatif pour être mentionnés.

Une appréciation des critères doit être démontrée lors de la rédaction de l'analyse. Cette appréciation est basée sur les informations trouvées à l'étape de la documentation. L'information devient des arguments pour soutenir ou non l'intérêt patrimonial de l'immeuble.

La terminologie à utiliser est la suivante pour qualifier l'appréciation des critères :

- Exceptionnelle;
- Supérieure;
- Bonne;
- Faible;
- Nulle.

La gradation de l'appréciation dépend des informations trouvées et de l'importance de celles-ci dans l'histoire de l'immeuble en faisant le lien avec le quartier, l'arrondissement, la ville, voire, dans certains cas exceptionnels, avec la province.

La façon de déterminer l'appréciation de chaque critère et sous-critère est détaillée dans les tableaux des pages suivantes. Les éléments à considérer (colonne du centre) constituent des aide-mémoires pour la rédaction de l'énoncé d'intérêt patrimonial (**Étape 5 : Rédiger l'énoncé d'intérêt patrimonial**).

4.1.1 Critère 1 : Intérêt historique

Cette section présente l'intérêt historique de l'immeuble à l'aide des sous-critères suivants :

- Ancienneté absolue (âge) par rapport à son contexte historique;
- Contexte de construction par rapport au style architectural de l'immeuble;
- Association à un événement, à un personnage ou à un groupe significatif (sous-critère additionnel);
- Usage (sous-critère additionnel);
- Aspect social (collectivité) (sous-critère additionnel);
- Symbolique/représentation (sous-critère additionnel);
- Intérêt des ressources archéologiques (sous-critère additionnel);
- Potentiel archéologique (sous-critère additionnel).

Les deux sous-critères de l'ancienneté absolue (âge) par rapport à son contexte historique et le contexte de construction par rapport au style architectural de l'immeuble doivent systématiquement être présentés pour chaque immeuble. Toutefois, seuls les renseignements soutenant l'intérêt historique sont inscrits dans cette section. Ce n'est pas une copie de l'historique.

Le sous-critère additionnel d'usage influence de manière positive ou négative l'appréciation de l'intérêt historique seulement si l'usage d'origine de l'immeuble a été modifié. Si l'impact est jugé négatif, il faut le justifier. Prenons l'exemple d'une église transformée en habitation multilogement : l'immeuble est passé d'un usage public à une utilisation privée et cette transformation pourrait avoir eu, par le fait même, une incidence sur l'authenticité du bâtiment. Il importe donc de tenir compte de ce changement d'usage lors de l'analyse de l'intérêt historique de l'ancien lieu de culte.

Les autres sous-critères additionnels – l'aspect social, la symbolique ainsi que les ressources et le potentiel archéologiques – sont moins fréquents que les éléments d'ancienneté et le repère dans le temps.

Tableau 2 – Sous-critères et éléments à considérer pour déterminer l'intérêt historique

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
Ancienneté absolue (âge) et par rapport à son contexte historique	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction réalisée avant 1850 et l'une des plus anciennes de son secteur. • Construction entre 1851 et 1900 et l'une des plus anciennes de son secteur. • Immeuble faisant partie des plus anciens de la ville de Québec. • Immeuble faisant partie des plus anciens pour un usage donné. 	<p>Considérer l'âge de l'immeuble.</p> <p>Exemple : La maison Girardin, construite entre 1784 et 1819, est l'une des plus vieilles maisons de la ville de Québec.</p> <p>Indiquer les éléments montrant que l'immeuble est précurseur dans son domaine.</p> <p>Exemple : L'école secondaire Cardinal-Roy, érigée en 1964, est l'une des premières écoles de la formule parc-école à être construites à Québec. Malgré son jeune âge, elle constitue le plus ancien établissement de la formule parc-école sur le territoire et présente donc un intérêt historique supérieur.</p>
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction réalisée entre 1850 et 1900 et construite au même moment que les autres dans son secteur. • Construction entre 1901 et 1980 et l'un des plus anciens de son secteur. • Immeuble faisant partie des plus anciens pour un usage donné. • Immeuble faisant partie des plus anciens d'un quartier ou d'un arrondissement. 	
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction réalisée entre 1920 et 1980 et construite au même moment que les autres dans son secteur. • Construction entre 1901 et 1948 et après le boom de construction de son secteur. • Immeuble commun dans son secteur en raison de son année de construction. • Immeuble représentatif du développement de son secteur. 	
	<p>Faible</p> <p>Construit entre 1949 et 1980 et après le boom de construction de son secteur.</p>	

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
Contexte de construction par rapport au style architectural de l'immeuble	Dans l'histoire du style est-ce que l'immeuble construit est :	
	Précoce	Ex. : La maison Kerhulu est réalisée par l'architecte d'origine suisse Robert Blatter, qui a contribué à l'introduction de la modernité à Québec. C'est donc un modèle précoce de l'architecture moderne à Québec.
	Courant	Ex. : Une maison de campagne de style néoclassique québécoise construite vers 1880 est un modèle courant pour l'époque de construction.
	Tardif	Ex. : Une maison mansardée construite en 1935 dans le secteur Stadacona est un modèle tardif pour le secteur.

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
Association à un événement, à un personnage ou à un groupe significatif (sous-critère additionnel)	Selon l'ampleur de l'événement, du rayonnement du personnage ou du groupe dans la province, la ville ou le quartier (plus le rayonnement de l'événement, du personnage ou du groupe est important, plus l'appréciation est élevée).	Présenter l'immeuble en tant que témoin d'une époque ou d'un contexte historique précis.
	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe et/ou à un personnage liés à l'histoire du Canada ou du Québec ou à l'histoire de la ville de Québec. 	La Villa Livernois est la maison d'été de la famille des photographes Livernois, qui ont eu un rayonnement à travers la province.
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe et/ou à un personnage liés à l'histoire de la ville de Québec ou à l'histoire d'un quartier. 	Le 10, avenue Wilfrid-Laurier a été la résidence de Jeanne Lapointe (1915-2006), qui a été la première professeure de littérature à l'Université Laval, pionnière en études féministes et artisane de la Révolution tranquille. La maison Joseph-Pierre-Lefebvre est la résidence du maire de la paroisse Saint-Charles-Borromée (Charlesbourg) de 1906 à 1914.
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe et/ou à un personnage liés à l'histoire d'un quartier. 	La même famille a vécu dans la maison Doyon-Ouellet, située au 1615, boulevard Pie-XI Nord, et en a été propriétaire sur une longue

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
		période.
Usage (sous-critère additionnel)	<p>Déterminer l'usage d'origine de l'immeuble et ses différents usages à travers le temps.</p> <p>L'appréciation repose, d'une part, sur la spécificité de l'usage d'origine (par exemple, un bureau de poste est plus rare et spécifique qu'une habitation unifamiliale) et, d'autre part, sur les modifications d'usage ayant eu des répercussions, réversibles ou non, sur l'immeuble.</p> <p>Ainsi, si un bureau de poste a été transformé en galerie d'art ou en restaurant, mais que les interventions ont été réalisées avec le souci de respecter les éléments caractéristiques d'origine, l'usage ne devrait pas être analysé négativement dans le cadre de l'attribution de la cote.</p> <p>À l'inverse, si le même bureau de poste a été considérablement transformé pour faire des condominiums, l'impact du changement d'usage est négatif et la cote doit le refléter.</p> <p>Dans certains cas plus rares, la lisibilité des espaces intérieurs conformément à l'usage d'origine peut être prise en compte.</p> <p>L'impact du changement d'usage est positif ou négatif sur le critère d'intérêt historique.</p>	

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
Aspect social (collectivité) (sous-critère additionnel)	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification sociale pour la collectivité est unique. • Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe ou à un personnage favorisant le développement ou le maintien de la cohésion sociale de la ville de Québec de façon unique. 	Considérer la relation entre la communauté et l'immeuble. Quelle importance la communauté accorde-t-elle à l'immeuble? (Ex.: les infrastructures de loisirs (le Colisée)).
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification sociale pour la collectivité est remarquable. • Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe ou à un personnage favorisant le développement ou le maintien de la cohésion sociale de la ville de Québec ou d'un quartier de façon remarquable. 	Éléments concrets : mouvements de contestation en lien avec l'abandon de l'immeuble ou sa démolition possible (ex. : maison des Pasquier).
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification sociale pour la collectivité est particulière. • Immeuble associé à une thématique, à un événement, à un groupe ou à un personnage favorisant le développement ou le maintien de la cohésion sociale d'un quartier de façon particulière. 	Ce sous-critère peut être de nature factuelle (ex. : faits issus de revues de presse) ou subjective en fonction de certains témoignages ou impressions recueillis.
Symbolique/ représentation (sous-critère additionnel)	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification dans l'imaginaire collectif repose sur une construction et une affirmation identitaires uniques. • L'esprit du lieu en lien avec l'immeuble est constitué d'éléments matériels et immatériels uniques. 	Mettre en valeur les éléments matériels et immatériels qui marquent et symbolisent le lieu auquel se rattache l'immeuble. Leur relation emblématique renvoie à l'esprit du lieu.

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification dans l'imaginaire collectif repose sur une construction et une affirmation identitaires remarquables • L'esprit du lieu en lien avec l'immeuble est constitué d'éléments matériels et immatériels remarquables. <hr/> <p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont la signification dans l'imaginaire collectif repose sur une construction et une affirmation identitaires particulières. • L'esprit du lieu en lien avec l'immeuble est constitué d'éléments matériels et immatériels particuliers. 	<p>Ex. : L'hôtel du Parlement est le lieu où les voix de nos élus se font entendre pour décider de l'avenir de tous les Québécois.</p> <p>Ex. : Le château Frontenac est une véritable icône de la ville de Québec. C'est l'un des édifices les plus photographiés en Amérique du Nord, ce qui confirme son importance symbolique.</p>
<p>Intérêt des ressources archéologiques (sous-critère additionnel)</p>	<p>L'intérêt des ressources archéologiques touche en premier lieu le lot (la propriété) où est construit l'immeuble étudié. L'édifice peut aussi avoir un intérêt archéologique s'il a été construit au 17^e ou au 18^e siècle (méthode de construction, cave en terre battue [potentiel], etc.).</p> <hr/> <p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les traces matérielles offrent, du point de vue archéologique, un témoignage unique. • Les traces matérielles en lien avec le contexte d'évolution et d'occupation de l'environnement ou du site sont uniques. <hr/> <p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les traces matérielles offrent, du point de vue archéologique, un témoignage remarquable. • Les traces matérielles en lien avec le contexte d'évolution et d'occupation des éléments bâtis, de la construction même ou de ses états anciens sont remarquables. 	<p>Vérifier si la propriété a déjà fait l'objet d'une intervention archéologique.</p> <p>Présenter l'immeuble comme un élément qui participe à l'histoire du site, témoin de l'activité humaine.</p> <p>L'intérêt archéologique d'un site découle aussi de l'importance du personnage ou de la rareté de la pratique. Par exemple, les traces de la résidence d'un éminent personnage comme François-</p>

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les traces matérielles offrent, du point de vue archéologique, un témoignage particulier. • Les traces matérielles en lien avec le contexte d'évolution et d'occupation de la construction même ou de ses états anciens sont particulières. 	<p>Xavier Garneau sont considérées comme plus intéressantes que celles de la maison d'un fermier. Il en va de même de l'usage du site : la fonction résidentielle est plus commune que les sites à vocation industrielle.</p>
<p>Potentiel archéologique (sous-critère additionnel)</p>	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété qui représente, pour la recherche en archéologie, un intérêt unique • Propriété faisant partie des seules sources permettant de retracer l'évolution physique et fonctionnelle (nature, ancienneté et pérennité des occupations) du site, de la construction même ou de ses états anciens. 	<p>Considérer la capacité de l'immeuble à fournir des traces matérielles de l'évolution du site.</p> <p>Si le potentiel archéologique est confirmé à la suite d'interventions, on parlera alors de ressources archéologiques.</p>
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété qui représente, pour la recherche en archéologie, un intérêt remarquable. • Propriété figurant parmi d'autres sources permettant de retracer l'évolution physique et fonctionnelle (nature, ancienneté et pérennité des occupations) du site ou de la construction. 	
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété qui représente, pour la recherche en archéologie, un intérêt particulier. • Propriété figurant parmi d'autres sources permettant de retracer l'évolution physique et fonctionnelle (nature, ancienneté et pérennité des occupations) de la construction. 	

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents :	Conseils et exemples :

Exemple d'analyse de l'intérêt historique tiré de l'énoncé d'intérêt patrimonial de la [maison André-Gilbert](#) :

La maison est une œuvre de l'architecte André Gilbert, qu'il fait construire en 1945 pour son usage personnel. Le secteur est alors en pleine évolution. De la campagne consacrée à la villégiature pour les bourgeois au 19^e siècle, il devient rapidement, au cours du 20^e siècle, un lieu urbanisé avec des logements, des commerces, des noyaux institutionnels, etc. La maison est nommée en l'honneur de son premier propriétaire, qui est aussi l'auteur des plans de construction.

Représentative de son époque d'édification, la maison André-Gilbert présente un bon intérêt historique.

4.1.2. Critère 2 : Intérêt architectural et artistique

Cette section présente l'intérêt architectural et artistique de l'immeuble à l'aide des sous-critères suivant :

- Authenticité / Intégrité formelle;
- Authenticité / Intégrité matérielle;
- Composantes identitaires de l'immeuble;
- Association à un ou des concepteurs (sous-critère additionnel);
- Technique/ scientifique (sous-critère additionnel).

L'appréciation des sous-critères est détaillée dans le tableau 3.

Œuvres d'art intégrées à l'architecture

À la suite de l'adoption de la Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics en 1961, plusieurs œuvres d'art sont intégrées à l'architecture. Cette politique, aussi connue comme le programme du « 1 % », consiste à consacrer 1 % du budget de construction ou d'aménagement d'un lieu bâti (édifice ou site public) à la réalisation d'une œuvre d'art conçue expressément pour ce lieu. À partir des années 1960, plusieurs édifices publics (écoles, bureaux, établissements de santé, etc.) font l'objet d'une collaboration entre un architecte et un artiste pour l'intégration d'une œuvre d'art.

La Ville de Québec met à la disposition des citoyens un [Répertoire des œuvres d'art public](#), mais celui-ci n'est pas exhaustif. Les œuvres recensées proviennent de différents horizons :

- [Programme d'art public pour la Ville de Québec](#);
- [Programme d'œuvres murales et de vidéoprojections architecturales](#);
- Mesure en art public pour le secteur privé invitant les entreprises privées qui réalisent des projets immobiliers à consacrer 0,5 % du coût des travaux à la réalisation d'une œuvre d'art public. Les œuvres créées dans ce contexte sont inscrites dans le Répertoire d'art public de la Ville de Québec;
- Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics (programme du 1 %). Les œuvres répertoriées dans la Capitale-Nationale, réalisées entre 1961 et 2018, sont présentées [dans ce document](#).

La Commission de la capitale nationale du Québec a aussi [un répertoire de ses projets de mise en valeur](#) (commémoration et art public, mises en lumière, fresques, sites historiques, etc.).

Tableau 3 – Sous-critères et éléments à considérer pour déterminer l'intérêt architectural et artistique

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
Authenticité / Intégrité formelle	Préciser si la volumétrie (plan au sol, nombre d'étages et la forme de la toiture) a été modifiée ou non. Indiquer aussi si les ouvertures ont le même format qu'à la construction de l'immeuble.	
	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie d'origine. 	
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie modifiée réversible. 	Modifiée réversible : des éléments qui ont été ajoutés avec les années et qui se retirent facilement comme une galerie couverte qui a été transformée en tambour.
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie modifiée irréversible, mais cohérente avec l'immeuble. 	Modifié irréversible cohérent : qui fait part de l'évolution naturelle du style architectural de la maison comme l'ajout d'une cuisine d'été à une maison de style néoclassique québécois ou encore la transformation d'un toit néoclassique en mansardé.

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
	<p>Faible</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie modifiée irréversible et incohérente avec l'immeuble. 	<p>Irréversible : qui se retire difficilement à la suite d'un effort important. Exemple : démolition d'une surface habitable d'un bâtiment.</p> <p>Transformation majeure, par exemple à la structure du toit en changeant les pentes de celle-ci. Si la transformation est récente dans l'histoire du bâtiment.</p>
	<p>Nulle Complètement dénaturée.</p>	<p>Les transformations ont été tellement extrêmes qu'on n'en reconnaît plus la forme d'origine.</p>
Authenticité Intégrité matérielle	<p>Il ne s'agit pas ici de faire le bilan de l'état physique des matériaux de l'immeuble, comme le manque de peinture ou la présence de tôle rouillée. Il faut plutôt regarder si les matériaux correspondent à l'époque de construction.</p>	
	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Matériaux majoritairement d'origine, ou remplacé à l'identique, ou en accord avec le style architectural du bâtiment. 	

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Matériaux majoritairement d'origine ou remplacé à l'identique avec quelques matériaux inadéquats, mais réversibles. 	<p>Ex. : Une maison néoclassique québécoise dont le revêtement du toit en tôle à la canadienne a été remplacé par un bardeau d'asphalte et que les fenêtres à guillotine en bois par un modèle à guillotine, mais en aluminium ayant toutes les autres composantes typiques à une intégrité matérielle supérieure.</p>
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Matériaux majoritairement inadéquats, mais réversibles. 	<p>Ex. : Un revêtement de déclin de vinyle est facilement remplaçable lorsque le revêtement sera rendu en fin de vie. Le retour en arrière est facile à exécuter.</p>
	<p>Faible</p> <p>Matériaux majoritairement inadéquats et de nature irréversible.</p>	<p>Ex. : Un revêtement de pierre qui remplace un revêtement en planche de bois est plus difficile à remplacer pour revenir à un état d'origine.</p>
<p>Composantes identitaires de l'immeuble</p>	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont l'architecture, à l'échelle de la ville ou de la province, est unique. • Immeuble représentant le seul ou le dernier exemplaire d'un style architectural ou d'une typologie architecturale (rareté). • Immeuble possédant toutes ses composantes. 	<p>Décrire les composantes identitaires qui sont encore présentes et qui témoignent du style ou de la typologie architecturales auquel l'immeuble se rattache.</p> <p>Comparer l'immeuble avec la production architecturale courante</p>

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont l'architecture, à l'échelle de la ville de Québec, est remarquable. • Immeuble figurant parmi les seuls ou les derniers exemplaires d'un style architectural ou d'une typologie architecturale dans un secteur, dans un quartier ou dans la ville. • Immeuble très représentatif d'un style architectural. • Immeuble possédant plusieurs de ses composantes identitaires. 	<p>de l'époque aux points de vue formels, fonctionnels et constructifs.</p> <p>Souligner l'esthétique et la qualité de la conception de l'immeuble.</p> <p>Spécifier la reconnaissance de l'immeuble : statut, prix et diffusion (revue de presse) ou réception de l'immeuble à travers les articles de journaux ou des revues spécialisées.</p>
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont l'architecture, à l'échelle de la ville de Québec, est particulière. • Immeuble représentatif d'un style architectural ou d'une typologie architecturale. • Immeuble possédant quelques composantes. 	
	<p>Faible</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont l'architecture, à l'échelle de la ville de Québec, est banale. 	
	<p>Nulle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble qui ne possède pas d'intérêt architectural. • Immeuble ne possédant aucune composante. 	
<p>Association à un ou des concepteurs (sous-critère)</p>	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble très marquant dans l'œuvre d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée internationale ou nationale. • Immeuble très représentatif dans l'œuvre d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée internationale. 	<p>Préciser la notoriété et l'apport du concepteur de même que la place de l'immeuble dans l'ensemble de l'œuvre du concepteur.</p> <p>Exemple : s'agit-il du seul immeuble</p>

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
additionnel)	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble marquant dans l'œuvre d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée nationale ou locale. • Immeuble représentatif dans l'œuvre d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée nationale ou locale. • Immeuble faisant partie de la production courante d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée internationale. 	de ce concepteur de renommée nationale sur le territoire de la ville?
	<p>Bonne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble commun dans l'œuvre d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée nationale ou locale. • Immeuble faisant partie de la production courante d'un architecte, d'un artiste ou d'un artisan de renommée nationale ou locale. 	
Technique/ scientifique (sous-critère additionnel)	<p>Exceptionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont les éléments techniques (formels, fonctionnels et constructifs) offrent, pour la science, un témoignage unique ou rare. • Immeuble associé à une découverte, à une avancée technique ou à une technique de production unique ou rare • Immeuble dont les éléments techniques sont conservés en totalité. 	<p>Souligner les composantes identitaires de l'immeuble et leur capacité à faire progresser les connaissances en architecture ou dans un autre domaine technique.</p> <p>Ex. : Le Colisée de Québec est constitué d'une voûte en béton armé suspendue à de grandes arches sans appuis intermédiaires.</p>
	<p>Supérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont les éléments techniques (formels, fonctionnels et constructifs) offrent, pour la science, un témoignage remarquable. • Immeuble associé à une découverte, à une avancée technique ou à une technique de production remarquable. • Immeuble dont les éléments techniques sont conservés en 	

Sous-critères	Appréciations et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
	majeure partie.	
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble dont les éléments techniques (formels, fonctionnels et constructifs) offrent, pour la science, un témoignage particulier. • Immeuble associé à une découverte, à une avancée technique ou à une technique de production particulière. • Immeuble dont les éléments techniques sont conservés en partie. 	

Exemple d'analyse de l'intérêt architectural et artistique tiré de l'énoncé d'intérêt patrimonial du [Simpsons-Sears](#) :

L'intérêt architectural et artistique du Simpsons-Sears repose d'abord sur l'importance de ses concepteurs, soit Paul Deschamps et Édouard Fiset. Ce dernier a laissé un héritage incontournable à Québec sur le plan urbanistique. L'ancien magasin représente bien l'influence des beaux-arts, qui caractérise l'œuvre des concepteurs. Il semble que l'ancien magasin Simpsons-Sears soit un bâtiment commercial rare, voire unique, dans leur œuvre commune.

L'intérêt architectural et artistique du bâtiment repose aussi sur ses caractéristiques inspirées des magasins de catégorie A issus de la seconde phase d'expansion de la compagnie Sears, entre autres une construction sur deux niveaux et le caractère horizontal de celle-ci. La valeur architecturale repose également sur l'aspect extérieur du magasin, qui semble relativement inchangé depuis son agrandissement dans les années 1970. Cet agrandissement présente d'ailleurs les mêmes caractéristiques architecturales que le volume d'origine, ce qui laisse croire qu'il serait aussi l'œuvre de Fiset et Deschamps. La qualité des matériaux composant l'enveloppe de l'ancien magasin participe aussi grandement à sa valeur architecturale. Il en va de même pour les détails architecturaux, comme les ornements représentant une fleur de lys et les poignées de porte dont la forme reprend les initiales de la compagnie.

4.1.3. Critère 3 : Intérêt urbanistique et paysager

L'intérêt urbanistique et paysager décrit le contexte de l'immeuble ainsi que le lien entre l'immeuble et son environnement, selon les caractéristiques physiques (naturelles ou anthropiques) et historiques. Les questions suivantes sont des pistes de réflexion pour guider l'évaluation de l'intérêt urbanistique et paysager de l'immeuble étudié :

L'immeuble est-il situé sur une artère ancienne (parcours fondateur), sur un coin de rue, au cœur d'un ancien noyau villageois?

Est-ce que le quartier ou la rue s'est développé après la construction de l'immeuble ou avant?

Est-ce que la façade principale de la maison est implantée au sud comme les maisons rurales l'étaient à une autre époque?

Est-ce que l'immeuble fait partie d'un ensemble d'intérêt?

Est-ce que l'immeuble est accompagné de bâtiments secondaires qui contribuent à la compréhension de l'ensemble?

Est-il de repère visuel⁴ dans le paysage?

Est-il situé sur le sommet d'une butte?

Ferme-t-il la perspective d'une rue?

Est-il un élément d'un panorama⁵ d'intérêt?

Est-ce que les bâtiments autour sont homogènes? Présentent-ils la même fonction?

Est-il dans un écrin de verdure ou une mer d'asphalte?

Est-ce qu'un concepteur est associé à la mise en place d'élément anthropique sur le terrain?

Est-ce qu'il y a des percées visuelles⁶ d'intérêt vers l'immeuble?

⁴ Repère visuel : Élément généralement construit, qui par sa nature exceptionnelle (en opposition aux éléments communs du paysage) est reconnaissable et ponctue le paysage.

⁵ Panorama : Vue très large (plus de 90 degrés) sur un ou des élément(s) d'intérêt qu'on peut saisir de façon globale, généralement à partir d'un point de vue linéaire (parfois ponctuel).

⁶ Vue sur un ou des élément(s) d'intérêt qui est limitée à un certain angle (moins de 90 degrés) par le cadre bâti, la végétation ou la topographie, à partir d'un point de vue ponctuel.

Qu'est-ce qu'un ensemble ?

Un groupe de bâtiments, structures et espaces ouverts qui forment un tout cohérent et qui sont dotés de limites géographiques claires. Les éléments qui forment l'ensemble sont unis du point de vue historique par les événements et par les utilisations passées et du point de vue esthétique, par l'architecture, l'implantation et par le traitement paysager. Ils peuvent être reliés physiquement ou non, situés sur une même unité foncière ou non.

Les catégories d'ensemble sont les suivants:

- i. Lotissement résidentiel
- ii. Noyau villageois / paroissial ancien
- iii. Industriel
- iv. Complexe municipal
- v. Conventuel
- vi. Campus scolaire
- vii. Hospitalier
- viii. Place, place publique, jardin ou cimetière
- ix. Parcours public
- x. Autre

Tableau 4 – Sous-critères et éléments à considérer pour déterminer l'intérêt urbanistique et paysager

Sous-critères	Cotes et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
Parcelle de l'immeuble et association à un ensemble	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • Mode d'organisation de la parcelle en cohérence avec l'immeuble et associé à un ensemble. 	
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> • Mode d'organisation de la parcelle en cohérence avec l'immeuble et non-associé. 	
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Mode d'organisation de la parcelle en incohérence avec l'immeuble (l'espace privé est dégradé, encombré, dénaturé) et associé à un ensemble. 	
	Faible <ul style="list-style-type: none"> • Mode d'organisation de la parcelle en incohérence avec l'immeuble (l'espace privé est dégradé, encombré, dénaturé) et non-associé à un ensemble. 	

Sous-critères	Cotes et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
Tissu urbain	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • L'environnement de l'immeuble est non transformé. Un milieu urbain qui a toujours été un milieu urbain. 	Ex. : Le quartier Limoilou a été planifié pour être un secteur densément construit dont le boom de construction s'est réalisé de 1906 à 1940 environ.
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> • L'environnement de l'immeuble est transformé avec cohérence ou immeuble urbanisé. L'évolution logique d'un milieu à travers les décennies. 	Ex. : Un milieu villageois qui a été densifié avec les années, comme le Vieux-Québec qui avait au départ une planification d'un poste de traite implanté à un endroit stratégique et qui est devenu au fil du temps une ville.
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Transformé avec incohérence. 	Ex. : Une ancienne maison de campagne dont le terrain aurait été morcelé pour installer des industries. Un rang ancien avec un usage agricole qui aurait été morcelé pour l'installation de commerces tels que de grandes chaînes nationales.
	Faible <ul style="list-style-type: none"> • Dénaturé. Qui n'a plus de trace du tissu urbain d'origine. 	Ex. : La disparition des éléments qui composent le noyau villageois comme le cas de Château-d'Eau avec la démolition de l'église et

Sous-critères	Cotes et éléments à considérer Un ou plusieurs des points suivants sont présents.	Conseils et exemples :
		de son presbytère.
Repère visuel (sous-critère additionnel)	Exceptionnelle <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble qui est un point de repère dans la ville de Québec. 	Expliquer de quelle façon l'immeuble constitue un élément marquant dans la trame urbaine du quartier ou de la ville.
	Supérieure <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble qui est un point de repère dans son quartier ou dans la ville. 	
	Bonne <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble qui est un point de repère dans son quartier ou dans sa rue. 	

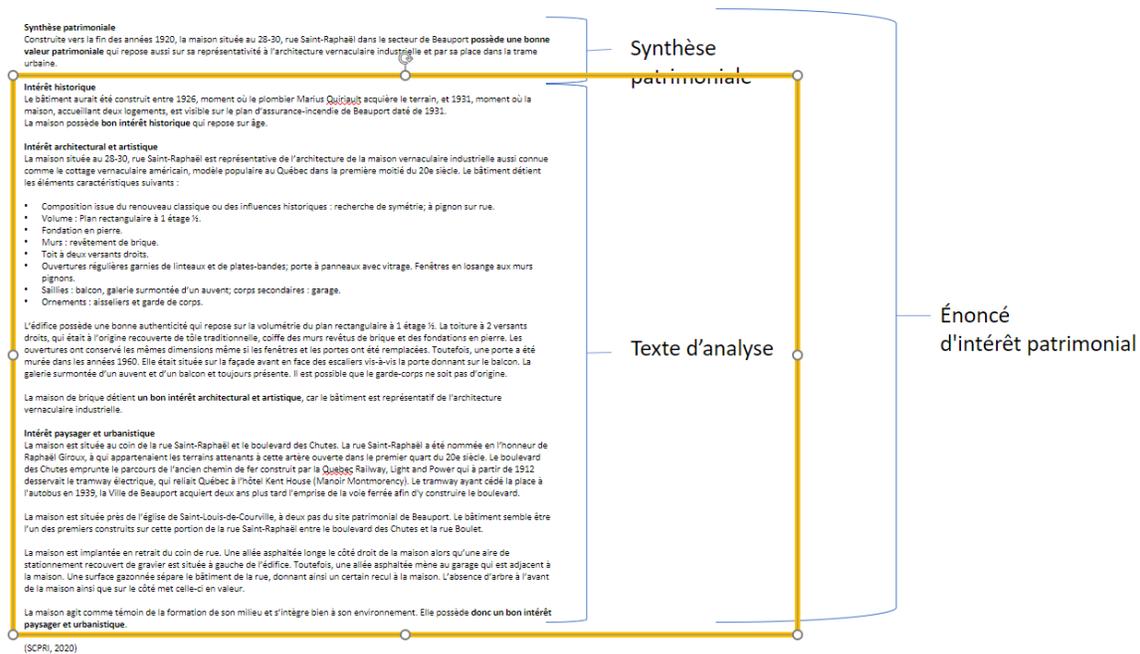
Exemple d'analyse de l'intérêt urbanistique et paysager tiré de l'énoncé d'intérêt patrimonial de la [ferme et la maison Cyrille-Hamel](#) :

La ferme du 1780, rang Saint-Ange est située dans un environnement champêtre unique auquel elle participe par sa nature et par son vaste terrain dégagé rappelant les terres en culture. L'ensemble se trouve sur la terrasse agraire laurentienne, au pied du mont Bélair. Il est arrosé par la rivière du Cap Rouge, dont les méandres traversent la propriété d'est en ouest. L'allée d'arbres matures longeant le chemin d'accès à la maison est telle qu'elle était en 1948. Cette allée constitue une caractéristique fréquente dans les implantations agricoles anciennes et contribue ainsi à la qualité de l'environnement naturel. La ferme, implantée en retrait de la voie publique, se distingue des constructions résidentielles contemporaines. En effet, ces dernières forment dorénavant de longs pans de front bâti dans le rang Saint-Ange. La ferme et la maison Cyrille-Hamel offrent une compréhension distinctive et même unique de la formation et de l'évolution du secteur. Cela confère à cet ensemble agricole un intérêt urbanistique et paysager supérieur.

4.2. Rédiger le texte d'analyse

Les appréciations attribuées à l'immeuble en regard des trois critères d'intérêt et de leurs sous-critères servent de base à la rédaction du texte d'analyse (voir le schéma 2). Ce texte suivi regroupe tous les critères, sous-critères et sous-critères additionnels qui ont été analysés.

Schéma 2 – Les différentes parties de l'énoncé d'intérêt patrimonial



Il est important de noter que l'intérêt patrimonial d'un immeuble repose à la fois sur l'immeuble comme tel (valeur intrinsèque) et sur sa place à l'intérieur d'un corpus (valeur extrinsèque). Par exemple, l'intérêt patrimonial d'une maison datant de 1910 est déterminé en tenant compte du fait qu'elle est l'une des plus anciennes ou l'une des plus récentes de la rue.

Rappel des éléments pour la rédaction de l'analyse patrimoniale

Voici un rappel des éléments que nous devons retrouver dans l'analyse patrimoniale.

Intérêt historique

Il faut :

- Indiquer la date de construction.
- Résumer le contexte de construction de l'immeuble.
- Nommer les associations de personnages et de groupes d'intérêt et leur lien avec l'immeuble.
- Nommer l'usage de l'immeuble.
- Expliquer lorsque pertinent l'aspect social (collectivité) en lien avec l'immeuble.
- Expliquer lorsque pertinent le lien symbolique de l'immeuble.
- Expliquer lorsque pertinent l'intérêt archéologique ou le potentiel archéologique

Intérêt architectural et artistique

Il faut :

- Décrire de l'immeuble.
La description de l'immeuble permet de présenter la volumétrie générale de l'immeuble, dont le plan, le nombre d'étages, la forme du toit, les annexes, les ouvertures, les saillies et les matériaux utilisés.
- Nommer le style architectural auquel il se rattache.
Dans le cas où un immeuble présente plusieurs styles, il faut déterminer le style dominant et expliquer les nuances. Dans le texte d'analyse, il faut indiquer les caractéristiques le rattachant aux différents styles. Les styles architecturaux sont présentés dans le [Répertoire du patrimoine bâti de la Ville de Québec](#).
- Décrire l'état d'authenticité et d'intégrité autant formelle que matérielle.
Préciser si la volumétrie (plan au sol, nombre d'étages et la forme de la toiture) a été modifiée ou non. Indiquer aussi si les ouvertures ont le même format qu'à la construction de l'immeuble.
Préciser les différents matériaux que l'on retrouve sur l'immeuble.
Il ne s'agit pas ici de faire le bilan de l'état physique des matériaux de l'immeuble, comme le manque de peinture ou la présence de tôle rouillée. Il faut plutôt regarder si les matériaux correspondent à l'époque de construction.
- Faire un comparable stylistique.
Le comparable stylistique d'un immeuble permet de le positionner par rapport avec d'autres immeubles de sa catégorie. L'exercice de comparaison permet de dire si l'immeuble est le plus remarquable ou un bon exemple.

- Indiquer les associations de concepteurs à l'immeuble lorsque cette information est connue.
La recherche effectuée à l'étape 1 a permis de déterminer si un concepteur d'intérêt était associé au projet ou non. Dans le cas où aucune mention n'est faite dans les documents consultés, par exemple pour l'architecte, mais que des indices stylistiques nous laissent croire le contraire, on doit le mentionner. Démontrer les éléments qui font en sorte que l'on pourrait associer cet immeuble à ce concepteur.
- Faire un comparable dans l'œuvre des concepteurs.
Permet de comparer l'immeuble dans le corpus d'un concepteur. De déterminer si l'immeuble est l'œuvre phare ou commune du concepteur. Il peut être pertinent de mentionner si la réalisation se situe en début ou en fin de carrière.
- Faire mention de la revue de presse, le cas échéant.
- Indiquer si une œuvre d'art est intégrée à l'immeuble.

Intérêt paysager et urbanistique

- Décrire l'environnement de l'immeuble.
- Définir la relation entre les éléments qui composent la parcelle (le lot).
- Expliquer comment l'immeuble contribue à maintenir ou à confirmer le caractère du lieu et de quelle façon l'environnement permet de mettre en valeur l'immeuble.
- Expliquer dans quelle mesure le lien historique entre l'immeuble et son environnement est cohérent.
- Évaluer l'intégrité de l'aménagement paysager initial ou historique par rapport à l'aménagement actuel.

4.3. Déterminer l'intérêt patrimonial

L'analyse des trois critères d'intérêt permet de déterminer l'intérêt patrimonial d'un immeuble et, par le fait même, sa cote globale (voir le tableau 5). Celle-ci peut être :

- exceptionnelle;
- supérieure;
- bonne;
- faible;
- sans intérêt patrimonial.

Plus les critères sont riches en éléments à considérer, plus la cote globale de l'immeuble est élevée.

Dans l'éventualité où vous êtes incertain de la cote globale à attribuer à l'immeuble, il est recommandé d'accorder la prépondérance au critère d'intérêt architectural et artistique, car celui-ci fait référence à la valeur intrinsèque de l'immeuble.

Pour les immeubles **sans intérêt patrimonial**, se référer à l'étape 5.3. **Immeuble sans intérêt patrimonial** du présent guide. Une prépondérance est aussi accordée à l'intérêt architectural. Si l'immeuble ne représente aucun style architectural, il y a de fortes chances qu'il n'y ait pas d'intérêt patrimonial.

Tableau 5 – Description des cotes

Cote	Description
Exceptionnelle (E)	Les trois critères d'intérêt ou deux d'entre eux sont exceptionnels.
Supérieure (S)	Les trois critères d'intérêt ou deux d'entre eux sont remarquables. Les immeubles ayant une cote globale supérieure sont parmi les plus intéressants sur le territoire de la ville.
Bonne (B)	Les trois critères d'intérêt ou deux d'entre eux sont satisfaisants. Les immeubles ayant une cote globale bonne sont intéressants dans le corpus de la ville, même s'ils sont assez communs.
Faible (F)	Les trois critères d'intérêt ou deux d'entre eux sont ordinaires. Les immeubles ayant une cote globale faible peuvent avoir initialement présenté un intérêt plus important, mais des interventions architecturales irréversibles sont venues affecter leur intérêt patrimonial.

Cas particuliers

Que se passe-t-il lorsque l'immeuble possède une appréciation différente pour chacun des trois critères d'intérêt?

Il faut alors établir une moyenne des appréciations par critère de l'immeuble. Ce sont les arguments utilisés lors de l'analyse qui permettent de bien effectuer cette moyenne. Il ne faut pas se limiter à un simple calcul mathématique, mais plutôt prendre en considération l'importance relative des différents critères (voir le tableau 6).

Tableau 6 – Établissement de l'intérêt patrimonial d'un immeuble

	Appréciation			
	Faible	Bonne	Supérieure	Exceptionnelle
Intérêt historique		●		
Intérêt architectural et artistique			●	
Intérêt urbanistique et paysager	●			
Intérêt patrimonial		●		

Exemples illustrant les différentes cotes

Intérêt patrimonial exceptionnel

L'hôtel du Parlement : [consultez la fiche en ligne](#)



Ville de Québec, 2007

Le presbytère de La Nativité de Notre-Dame : [consultez la fiche en ligne](#)



Intérêt patrimonial supérieur

Maison d'été Leclerc-Côté : [consultez la fiche en ligne](#)



Ville de Québec, Catherine Vallières, 2020.

Le Simpsons-Sears : [consultez la fiche en ligne](#)



Archives Ville de Québec, Fonds Ville de Québec, N006514, 1966.

Intérêt patrimonial bon

Le bâtiment situé au 28-30, rue Saint-Raphaël : [consultez la fiche en ligne](#)



Ville de Québec, Bergeron Gagon inc, 2013.

L'ancienne Banque de Montréal, succursale de Saint-Sauveur : [consultez la fiche en ligne](#)



Ville de Québec, Patri-Arch, 2019.

Intérêt patrimonial faible

Le bâtiment situé au 872, 1^{re} Avenue : [consultez la fiche en ligne](#)



Ville de Québec, Catherine Vallières, 2021.

Étape 5 : Rédiger l'énoncé d'intérêt patrimonial

L'énoncé d'intérêt patrimonial reprend les éléments importants :

- découverts lors des recherches historiques (étape 1) et de la rédaction de l'historique (étape 3);
- résultant de l'analyse patrimoniale de l'immeuble (étape 4).

La qualité de cet énoncé dépend, d'une part, de la qualité de l'argumentaire développé lors de l'analyse patrimoniale et, d'autre part, des comparatifs établis afin de situer l'immeuble étudié dans un corpus précis (ex. : parmi les œuvres d'un architecte, par comparaison aux autres bâtiments de la rue ou du quartier ou encore avec d'autres édifices représentant le même style architectural).

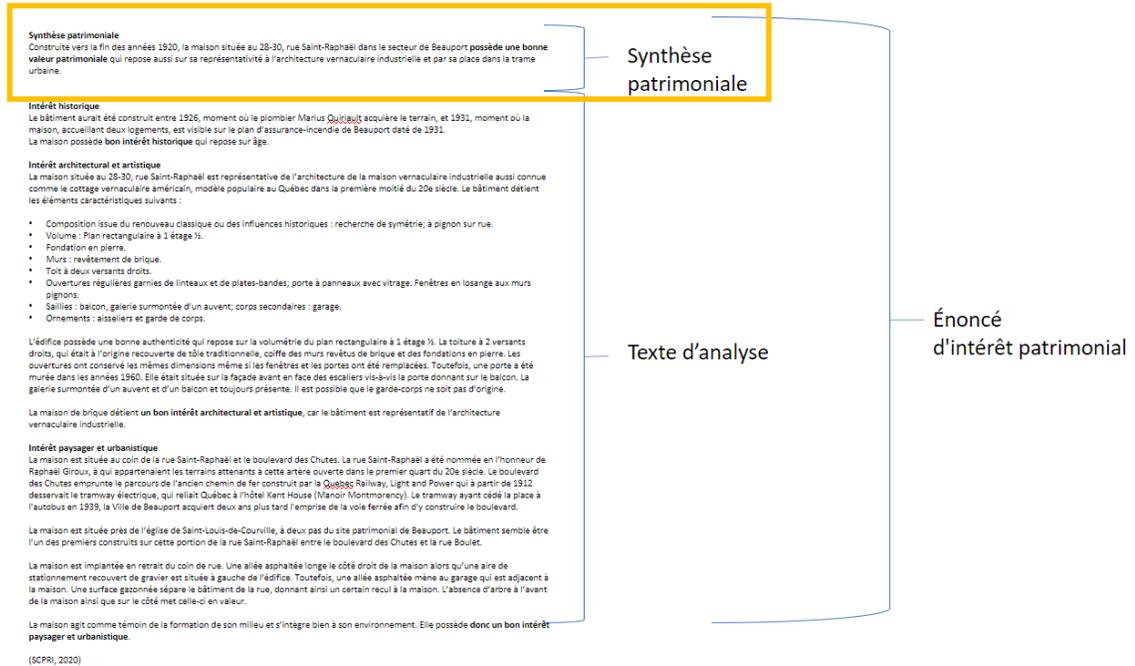
L'énoncé d'intérêt patrimonial est un texte suivi comportant un maximum de 7 000 caractères (espaces comprises).

*Un comité de suivi composé de
professionnels de la ville de Québec
approuvera l'énoncé patrimonial.*

5.1. Synthèse patrimoniale

La synthèse patrimoniale est la première partie de l'énoncé d'intérêt patrimonial (voir le schéma 3). Les points les plus importants qui permettent de définir l'intérêt patrimonial de l'immeuble étudié y sont présentés. La synthèse se termine par l'intérêt patrimonial attribué à l'immeuble.

Schéma 3 – Les différentes parties de l'énoncé d'intérêt patrimonial



5.2. Texte d'analyse

La synthèse patrimoniale est suivie du texte d'analyse, qui est expliqué au point [4.2. Rédiger le texte d'analyse](#) du présent guide. Chaque section du texte d'analyse présente les critères et sous-critères associés à l'immeuble et analysés selon les arguments possibles présentés précédemment, en plus d'indiquer la cote de chacun des trois critères.

Exemple d'énoncé d'intérêt patrimonial : la [maison Delphis-Bourget](#)

Synthèse patrimoniale

La maison Delphis-Bourget, située au 1621, boulevard Pie-XI Nord, est construite au milieu du 20^e siècle par les frères Delphis et Félix Bourget. Elle est représentative de l'architecture vernaculaire industrielle de l'époque. La maison présente un état d'authenticité remarquable et semble être l'une des mieux conservées du secteur de Val-Bélair. Elle est l'un des derniers témoins, avec les résidences voisines du 1615 et du 1629, boulevard Pie-XI Nord, de la période de villégiature et d'activités agricoles du secteur Val-Saint-Michel. **La maison possède donc un intérêt patrimonial supérieur.**

Intérêt historique

La maison est construite soit en 1947 ou en 1948 par la famille de Delphis Bourget, qui en est propriétaire pendant 25 ans. Elle est d'ailleurs nommée en l'honneur de l'un des constructeurs. Gilles Plante en est le propriétaire depuis 1972, soit depuis plus de 48 ans.

La maison présente un bon intérêt historique attribuable à son âge.

Intérêt architectural et artistique

La maison se rattache à l'architecture vernaculaire industrielle, modèle commun à Val-Saint-Michel. La résidence présente un corps de logis de plan rectangulaire à un étage et demi, dont la façade se trouve sur le mur pignon, ainsi qu'une toiture à deux versants droits. La galerie munie d'un garde-corps à barreaux semble avoir été ajoutée

entre 1948 et 1965 et le corps secondaire à l'arrière, entre 1963 et 1985. Quelques fenêtres à guillotine à petits-bois ont par ailleurs été conservées. Le revêtement des murs est en bois : planche unie verticale dans la partie inférieure et bardeau de bois dans la partie supérieure pour les murs latéraux ainsi que planche à feuillure dans la partie inférieure et bardeau de bois dans la partie supérieure du mur avant. La forme des ouvertures a été modifiée sur le mur latéral gauche.

Les éléments caractéristiques sont les suivants :

- Composition à pignon sur rue
- Plan rectangulaire à un étage et demi
- Fondation de béton
- Murs : revêtement de planche et de bardeau de bois
- Toit à deux versants droits, revêtement de bardeau d'asphalte
- Symétrie des ouvertures, fenêtres à guillotine
- Saillies : galerie surmontée d'un auvent et corps secondaire à l'arrière de la maison
- Ornements : aisseliers, garde-corps, planches cornières et chambranles

Le bâtiment possède *une authenticité remarquable* dont la représentativité architecturale est très bonne pour le secteur de Val-Bélair. En effet, la maison, grâce à son authenticité, constitue *une rareté pour le secteur*. **L'intérêt architectural et artistique est supérieur.**

Intérêt urbanistique et paysager

La maison est située sur le boulevard Pie-XI Nord, dans l'ancien village de Val-Saint-Michel. Elle possède une bonne marge de recul avec le boulevard. Plusieurs arbres matures, qui camouflent en partie la maison, se trouvent sur cette marge de recul. En fait, la demeure est entourée d'un bosquet d'arbres. Une piscine ovale est installée dans la cour latérale à gauche de la maison, alors qu'une allée carrossable longe le côté droit. Un abri d'auto est situé à l'arrière de la maison. Le terrain est séparé du trottoir par une clôture de perche qu'il partage avec le terrain voisin (1615, boulevard Pie-XI Nord). La façade de la maison est orientée vers le nord-est et la propriété est adjacente à celle de l'ancien chemin de fer, aujourd'hui transformé en piste cyclable appelée Corridor des cheminots.

D'ailleurs, la maison Delphis-Bourget est située dans une concentration de bâtiments anciens somme toute bien conservés, qui constituent les derniers témoins de la période de villégiature de Val-Saint-Michel.

Le bâtiment présente un **intérêt urbanistique et paysager supérieur**, car il permet de comprendre la formation et l'évolution du tissu urbain et paysager de ce secteur de Val-Bélair.

5.3. Immeuble sans intérêt patrimonial

Un immeuble peut avoir été étudié lors d'un inventaire d'ensemble ou de secteur et, à la suite de l'analyse, s'être avéré dénué d'intérêt patrimonial.

Deux cas de figure sont possibles lorsqu'on fait référence à un immeuble sans intérêt patrimonial :

- a) un immeuble construit il y a moins de 40 ans;
- b) un édifice de plus de 40 ans, mais ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Dans les deux cas, la rédaction d'un texte expliquant la raison pour laquelle l'immeuble est considéré sans intérêt patrimonial est exigée.

A. Immeuble de moins de 40 ans

La Ville de Québec considère qu'un immeuble peut être patrimonial s'il a plus de 40 ans. Ainsi, un édifice construit il y a 20 ans est indéniablement considéré sans intérêt patrimonial. Cependant, cela ne veut pas dire qu'il est dénué d'intérêt architectural pour autant. Par exemple, il pourrait s'agir d'un édifice immeuble pensé par un architecte et lauréat de nombreux prix de reconnaissance.

B. Immeuble de plus de 40 ans, sans intérêt architectural et artistique

Le critère d'intérêt architectural et artistique est considéré comme déterminant dans le cadre de l'analyse patrimoniale. Ainsi, si ce critère incontournable est absent, il est fort probable que l'immeuble soit sans intérêt patrimonial.

Exemple d'immeuble sans intérêt patrimonial

Le bâtiment situé au 303, rue Seigneuriale

Cet édifice a auparavant été considéré comme ayant un potentiel lors d'un inventaire du secteur. Toutefois, une étude approfondie de la propriété, réalisée en 2020, permet de conclure qu'il est sans intérêt.

En effet, l'étude des photographies aériennes, des titres ainsi que des permis associés à cette propriété montre que ce bâtiment n'est pas ancien. En effet, l'architecture de l'immeuble reprend des caractéristiques propres à l'architecture traditionnelle agricole. Toutefois, il s'agit d'une construction de 1996. Il est intéressant de noter la présence d'une carrière à cet emplacement au milieu du 20^e siècle. Celle-ci est remblayée au début des années 1970.

Ce bâtiment commercial est construit à l'initiative de la famille Jeanneau pour y aménager un bar laitier nommé La Grange, en référence à la typologie architecturale choisie. Au début des années 2010, il change de vocation et devient l'édifice administratif d'un marchand de voitures d'occasion.



III. Notes pour la rédaction des textes

La rédaction des textes demande une attention particulière, car ils seront notamment diffusés dans le [Répertoire du patrimoine bâti](#), sur le site Internet de la Ville. Ainsi, des textes courts et faciles à comprendre pour le grand public sont de mise. Rappelons également qu'une révision linguistique est exigée avant la publication des textes.

La Ville diffuse, sur son site Internet, [un lexique architectural](#) ainsi que [les caractéristiques des styles architecturaux](#) présents sur son territoire.

Conseils linguistiques

Majuscules et minuscules : dans un toponyme, le générique s'écrit tout en minuscules, alors que le spécifique prend une majuscule initiale. De plus, si le spécifique se compose de plusieurs noms, ceux-ci sont séparés par un trait d'union.

Exemple : la maison Beaumont-Lefebvre. Le générique est *maison* et s'écrit en minuscules. Le spécifique est *Beaumont-Lefebvre* : chacun des deux noms qui composent le spécifique s'écrit avec une majuscule initiale et ils sont séparés par un trait d'union.

Exception : le Colisée.

Notes de bas de page : indiquer les références directement dans le texte à l'aide d'un numéro entre parenthèses. Ce numéro et la source en question se retrouvent à la fin du texte.

Exemple de note de bas de page :

Une seule photo datant de 1964 a été trouvée par le biais de BAnQ numérique (1).

(1) Dans le contexte actuel de la pandémie de COVID-19, la Société d'histoire de Sillery n'a pu confirmer si elle possédait de l'information au sujet du garage municipal de Sillery.

Siècle : écrire les siècles en chiffres arabes suivis d'un exposant.

Exemple : « 17^e siècle » au lieu de « XVII^e siècle ».

Sources et références : Les sources et références incontournables sont indiquées à la fin du texte.

Exemple de source :

Les archives de la Société d'histoire de Sillery.

Toponymes : vérifier systématiquement les toponymes (noms propres de voies de communication, de cours d'eau, de quartiers ou de secteurs, de montagnes, etc.) et leur graphie dans le [Répertoire des toponymes de la Ville de Québec](#) et sur le site de la

Commission de toponymie du Québec. Ce dernier présente également les règles d'écriture des toponymes.

Verbes : privilégier le présent historique comme temps de verbe. Exemple : « La maison Brassard est construite... » au lieu de « La maison Brassard fut construite... ».

Annexe 1 – Analyse du caractère patrimonial selon le MCC

Préambule

La Ville de Québec s'est engagée à procéder à l'adoption d'un inventaire des immeubles présentant un intérêt patrimonial. Elle vise d'abord à inventorier les bâtiments construits en 1940 et moins.

La méthodologie de la Ville est adaptée en fonctions d'exigences du ministère de la Culture et des Communications (MCC) inscrites dans le *Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier* publiées par le gouvernement du Québec (2022). Plusieurs extraits et exigences dans le présent document proviennent de ce guide, et sont adaptés selon certains besoins et particularités, notamment induits par l'utilisation de notre base de données de gestion du patrimoine.

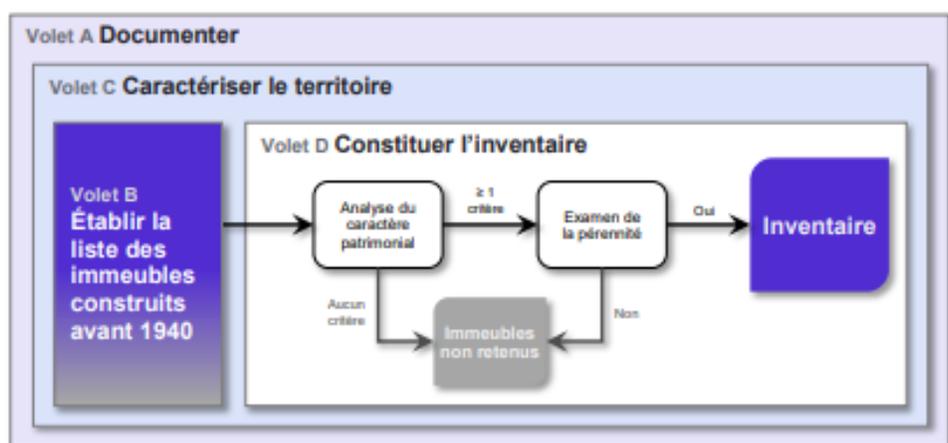
Il y a trois principaux volets au mandat global :

1. la recherche et la documentation ([Étape 1 : Effectuer des recherches historiques](#) et [Étape 2 : Visiter et photographier les lieux](#));
2. la rédaction d'un historique ([Étape 3 : Rédiger l'historique](#)) et d'une analyse ([5.2. Texte d'analyse](#))
3. l'entrée de données.

Cette annexe aborde principalement l'étape de l'analyse.

Analyse du caractère patrimonial selon 19 critères

La première étape de l'analyse vise à établir le caractère patrimonial de chaque immeuble par l'examen de 19 critères prescrits. Dès qu'un immeuble répond affirmativement au moins à un critère, il franchit la seconde étape, soit l'examen de pérennité. S'il a une valeur patrimoniale et qu'il est jugé pérenne, il est inclus à l'inventaire. Un immeuble qui ne satisfait aucun critère à la première étape n'est pas inscrit à l'inventaire et n'a pas à franchir la seconde étape. Un immeuble rencontrant au moins un critère à la première étape, mais qui ne satisfait pas l'examen de pérennité, n'est pas retenu à l'inventaire.



« Chaque critère d'analyse est formulé sous la forme d'une question à laquelle une réponse affirmative ou négative doit être fournie. À cette étape, aucune recherche supplémentaire n'est requise. Si les informations recueillies dans les volets précédents ne permettent pas de répondre à la question, le critère obtient une réponse négative.

Dans le cas d'une réponse affirmative à une question, des informations afférentes à celle-ci seront à consigner sur l'immeuble. »

« Les critères, présentés ci-après, sont regroupés selon les quatre axes suivants:

Axe 1 : Histoire de l'immeuble et construction à l'histoire locale

Axe 2 : Environnement de l'immeuble

Axe 3 : Caractéristiques matérielles de l'immeuble

Axe 4 : Reconnaissance sociale de l'immeuble⁷ ».

Examen du caractère patrimonial

Remplir les champs d'identifications suivants pour tous les immeubles du préinventaire identifiés:

Axe 1 / Critères 1 à 5 : Histoire et contribution à l'histoire locale

Cet axe porte sur l'immeuble et sa contribution à la remémoration du passé.

Critère 1. Est-ce que l'immeuble existe depuis plus d'un siècle?

L'immeuble se transmet depuis plus de 100 ans. En traversant le temps jusqu'à aujourd'hui, il s'est enrichi d'un capital d'ancienneté.

Critère 2. Est-ce que l'immeuble contribue à la compréhension d'une étape clé de développement de la localité?

L'immeuble permet de saisir un moment important de l'évolution de l'occupation du territoire, notamment par son rôle ou sa position.

Exemples :

- La présence d'un palais de justice qui rappelle que la localité est devenue un chef-lieu.

⁷ Gouvernement du Québec, *Guide pour la réalisation, la consignation et la diffusion d'un inventaire du patrimoine immobilier*, 2022, p.14.

- Une caserne de pompier qui témoigne de la volonté de la localité de lutter contre les incendies.
- Une garde de train témoignant de l'arrivée d'une ligne de chemin de fer, qui a contribué au développement de la localité.
- Un ancien hôtel qui témoigne de l'importance du phénomène de la villégiature dans le développement d'une localité.
- Une manufacture qui témoigne de l'arrivée d'une industrie ayant contribué à l'essor économique et au développement d'une localité, et les maisons ouvrières qui se sont construites à proximité.
- Une maison qui rappelle la colonisation du territoire.

Critère 3. Est-ce que l'immeuble rappelle un événement, une période ou un phénomène qui appartient à l'histoire de la localité ou du Québec?

L'immeuble est le témoin, la source, le catalyseur, le produit, le résultat ou la conséquence d'une période, d'un phénomène ou d'un événement.

Exemples :

- Un immeuble qui aurait accueilli les premières élections municipales d'une localité.
- Un immeuble qui aurait survécu à une catastrophe naturelle.
- Un immeuble conçu pour accueillir un rassemblement populaire ou des festivités occasionnelles ou récurrentes.

Critère 4. Est-ce que l'immeuble est associé un personnage ou un groupe qui s'est illustré dans l'histoire de la localité ou du Québec?

L'immeuble documente un ou plusieurs aspects de la vie ou de l'œuvre d'un personnage ou d'un groupe, ou incarne des concepts ou des idées portés par celui-ci. Le lien entre l'immeuble et le personnage ou le groupe peut être de natures diverses. Il peut avoir trait à son occupation, à son utilisation, à sa conception, à sa réalisation ou à son financement.

Exemples :

- La résidence construite et occupée par le notaire du village.
- La maison natale d'une autrice reconnue par les citoyens de la localité.
- Une école fondée par une communauté religieuse.
- Un bâtiment institutionnel construit d'après les plans d'un architecte réputé.
- Une chapelle construite grâce au don d'une philanthrope engagée dans la communauté.
- Le lieu de culte de la communauté irlandaise qui a immigré dans la localité dans la seconde moitié du 19^e siècle.

Si oui, sélectionner le personnage ou le groupe associé dans la section Personnages ou Corporations de l'onglet Historique. **La réponse est préremplie au formulaire MCC selon les données consignées dans cet onglet.**

Critère 5. L'immeuble est-il l'un des derniers représentants sur le territoire d'une réalité important à l'échelle de la localité?

L'immeuble est rare dans la localité. Il peut s'agir d'une rareté liée à son unicité, présente dès son origine. Il peut incarner une réalité autrefois répandue, mais qui risque de disparaître en conséquence du passage du temps.

Exemples :

- L'une des dernières croix de chemin à subsister sur le territoire de la municipalité, qui en aurait par ailleurs déjà compté un plus grand nombre à une certaine époque.
- Seul exemple de moulin à scie de la municipalité qui témoigne de son passé industriel.
- L'une des dernières représentantes d'une phase de développement d'un type architectural (p. ex. maison traditionnelle québécoise) à subsister sur le territoire et qui en constitue une clé de compréhension.

Axe 2 / Critères 6 et 7: Environnement de l'immeuble

Cet axe d'analyse porte sur l'immeuble et son espace environnant, celui dans lequel il s'insère et qu'il contribue à façonner.

Critère 6. Est-ce que l'immeuble contribue à la définition d'un ensemble ou d'un secteur? (notamment par sa fonction, son type architectural, ses matériaux ou son implantation)

Les caractéristiques de l'immeuble et les relations qu'il entretient avec les autres composantes de l'immeuble participent à la cohérence du tout.

La disparition de l'immeuble peut, dans certains cas, mettre un terme à l'existence même de l'ensemble ou du secteur. Dans d'autres cas, la perte de l'immeuble peut en affaiblir l'unité d'une manière moins évidente. Toutefois, le cumul de disparitions pourrait affecter de façon irréversible l'ensemble ou le secteur.

Exemples :

- Un immeuble dont la fonction est typique du secteur ou de l'ensemble auquel il est associé, comme une église, un couvent, un bureau de poste ou un magasin général pour un noyau villageois, comme un calvaire ou un charnier pour un cimetière.
- Un immeuble qui se distingue par ses caractéristiques architecturales des constructions avoisinantes, mais qui s'harmoniserait à l'ensemble ou au secteur par son parement.
- Un immeuble faisant partie d'une enfilade de constructions similaires.
- Une maison villageoise implantée directement en bordure de la voie publique, sans marge de recul.
- Une maison de ferme et ses dépendances dispersées sur le terrain, à proximité de celles-ci.
- Un bâtiment secondaire cohérent avec son bâtiment principal, lui-même inclus à l'inventaire.

- Une maison ouvrière qui a été construite sur le même modèle que les maisons environnantes.
- Une église dans un noyau institutionnel.

Critère 7. Est-ce que l'immeuble représente un point de repère dans la localité?

L'immeuble constitue une particularité reconnaissable dans le paysage, à partir de laquelle il est possible de se situer et de s'orienter. Par ses caractéristiques matérielles et la place qu'il occupe dans son environnement, l'immeuble contribue à l'image de la localité.

Exemples :

Un immeuble, comme une église, un château d'eau, un monument érigé sur un promontoire, qui permet de s'orienter dans l'espace en localisant un lieu qui lui est associé.

Axe 3 / Critères 8 à 12: Caractéristiques matérielles de l'immeuble

Cet axe d'analyse porte sur l'immeuble, son architecture, sa construction, ses particularités ou ses ressemblances avec les autres immeubles de son environnement.

Critère 8. Est-ce que l'immeuble est représentatif d'un type architectural répandu dans la localité au moment de sa construction?

L'immeuble, tel qu'il est aujourd'hui, présente les caractéristiques essentielles du type architectural et peut en être considéré un représentant. L'appartenance de l'immeuble au type est reconnaissable.

Exemples :

- Un presbytère dont le volume et la forme du toit s'inscrivent dans le type architectural de la maison mansardée.
- Une résidence dont les vitrines du rez-de-chaussée témoignent de la présence d'un ancien commerce.
- Une maison de colonisation dont le modèle est largement répété sur le territoire d'une localité donnée.

Critère 9. Est-ce que l'immeuble se démarque par sa qualité artistique, architecturale ou constructive?

L'immeuble se distingue par rapport à la production de son époque et aux autres immeubles comparables. Il possède une qualité de conception et de réalisation hors du commun. Il peut témoigner d'audace et de créativité.

Exemples :

- Une grange de forme atypique.
- Une maison à la volumétrie complexe et à l'ornementation abondante.

- Un monument sculpté démontrant une maîtrise technique.

Critère 10. Est-ce que l'immeuble témoigne d'une spécificité locale?

L'immeuble possède une caractéristique particulière propre à sa localité ou sa région. Cette caractéristique est révélatrice d'un aspect du mode de vie des habitants, de leur adaptation à leur temps ou à leur environnement, de leurs savoir-faire.

Exemples :

- Un immeuble qui possède une composante architecturale inusitée répandue particulièrement à l'échelle de la localité (ex. : larmier cintré, fausses cheminées, etc.).
- Une maison modeste comprenant des composantes réalisées dans un matériau inhabituel pour ce genre de construction, comme un parement en granite provenant d'une carrière locale.

Critère 11. Est-ce que l'immeuble emploie des méthodes de construction, des techniques ou des matériaux traditionnels?

L'immeuble est le résultat d'un travail manuel, exercé par des personnes qui maîtrisent un savoir-faire transmis de génération en génération. Il témoigne d'une période donnée par ses méthodes de construction, ses techniques ou ses matériaux.

Exemples :

- Un moulin à vent en pierre des champs.
- Une maison construite en pièces sur pièces.
- Une grange en planches verticales, produites et assemblées de manière traditionnelle.
- Une chapelle de procession en pierre recouverte d'un crépi à la chaux.

Critère 12. Est-ce que l'immeuble témoigne d'une innovation ou d'une prouesse technique?

L'immeuble témoigne de la capacité humaine à faire les choses autrement, notamment à des fins de rendement, d'efficacité, d'utilité ou de virtuosité. L'immeuble met en œuvre de nouvelles solutions constructives ou pousse à l'extrême des solutions existantes.

Exemples :

- Un pont métallique qui met en œuvre de nouvelles techniques de construction.
- L'une des premières constructions à structure en fonte de la localité.
- L'une des plus hautes constructions de la localité au moment de son édification.

Critères 13 à 19 : Reconnaissance sociale de l'immeuble

Cet axe d'analyse porte sur ce que l'immeuble représente ou signifie pour la communauté. Les questions associées visent à repérer les immeubles dont la valeur ou le caractère patrimoine est reconnu soit de manière officielle ou communautaire. D'une part, il s'agit d'identifier les immeubles possédant un statut en vertu de la LPC ou inclus dans un outil de

planification ou réglementaire en vertu de la LAU. D'autre part, il est question de repérer les immeubles qui présentent une importance symbolique ou affective pour certaines personnes en relation de proximité avec eux.

Les critères 13 à 17 sont préremplis selon les données détenues par la Ville.

Critère 18. Est-ce que l'immeuble constitue un symbole ou un emblème de la localité?

L'immeuble est reconnu par la collectivité locale pour évoquer ou représenter la localité, son identité. Il s'agit d'un signe distinctif communément admis par la collectivité locale et qui peut être officialisé ou non.

Exemples :

- Un fort qui figure sur les armoiries d'une municipalité.
- Un moulin représenté dans le logo d'une municipalité.

Critère 19. Est-ce que la communauté locale a développé un lien affectif particulier envers l'immeuble?

La collectivité locale est attachée à l'immeuble, et sa disparition entraînerait un sentiment de perte. Ce lien collectif peut notamment faire appel à la mémoire, aux souvenirs, au bien-être ou au sentiment d'identité que suscite l'immeuble. L'attachement à l'immeuble ne doit pas être confondu avec l'attachement à la communauté, aux relations sociales qui se déroulent à cet endroit. Le lien affectif doit dépasser la fonction ou l'usage normal auquel l'immeuble est destiné.

L'attachement doit être aujourd'hui manifeste et se révéler par des actions tangibles, par exemple :

- La collectivité communique et transmet activement son attachement à l'immeuble;
- La collectivité accumule des savoirs importants sur l'immeuble qui vont bien au-delà de simples données factuelles;
- La collectivité est engagée dans la préservation de l'immeuble.

La mobilisation citoyenne face à la menace peut témoigner d'un attachement lorsqu'elle est motivée par la préservation de l'immeuble et non simplement par l'opposition au projet de remplacement. Le discours entourant la mobilisation facilite la distinction.

Le lien à l'immeuble peut être partagé par l'ensemble de la collectivité locale ou ses sous-groupes.

Exemples :

- Un lieu de rassemblement d'un groupe qui possède en commun des intérêts, des tendances et des pensées et contribue à sa cohésion.

- Un immeuble associé à un événement marquant pour un groupe ou la collectivité locale.
- Un immeuble où se serait déroulé un événement ayant une résonance particulière dans la collectivité et qui serait à l'origine de son attachement.
- Un immeuble pour lequel la collectivité se serait mobilisée pour assurer sa préservation.

Examen de la pérennité

« L'examen de la pérennité de l'immeuble a pour objectif de valider la capacité de celui-ci à exprimer et à faire persister dans le temps son caractère patrimonial. L'immeuble, tel qu'il existe aujourd'hui, est le résultant d'une succession de modifications, d'altérations, de remplacements et de renouvellements. La pérennité de l'immeuble dépend donc de la continuité des caractéristiques essentielles de celui-ci à travers leur évolution, de la compatibilité des changements advenus et de son état actuel. Pour juger de la pérennité, il est d'abord essentiel de comprendre le caractère patrimonial de l'immeuble à travers les réponses formulées aux différents critères d'analyse du caractère patrimonial et par la documentation in situ (...)

Chaque immeuble ayant satisfait au moins un des critères d'analyse de l'étape précédente doit franchir l'étape de l'examen de la pérennité (**sauf ceux bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel qui sont automatiquement inclus à l'inventaire**). Dans le contexte d'un inventaire, aucune visite de l'intérieur ni expertise concernant l'état de l'immeuble ne sont attendues. La détérioration d'un immeuble doit être indéniable à partir de l'observation extérieure de celui-ci. Autrement, l'immeuble doit être retenu.

L'immeuble qui n'est pas rejeté en raison de l'un ou l'autre des facteurs présentés ci-dessous présente une valeur patrimoniale et est inclus à l'inventaire⁸ ».

État de détérioration incontrôlable

1. Est-ce que la structure de l'immeuble est affectée à un point tel que ce dernier est, de toute évidence, irrécupérable?

Si l'immeuble répond par l'affirmative à la question précédente, il ne devrait pas être inclus à l'inventaire. L'état de dépérissement de l'immeuble est trop avancé et son existence même est en péril. L'immeuble est irrécupérable, la structure de l'immeuble est dans un état dangereux, qui ne peut être contrôlé par des travaux de consolidation, de réfection, de réparation ou d'entretien.

⁸ *Idem*, p.23

L'état de détérioration incontrôlable doit être manifeste au moment de la documentation *in situ*.

Les conditions suivantes ne sont pas, en elles-mêmes, suffisantes pour exclure un immeuble de l'inventaire :

- La déficience d'entretien et l'inoccupation apparente;
- Des failles dans la maçonnerie, des faiblesses dans la charpente, un affaissement qui nécessitent de recourir à des travaux importants, incluant l'étalement de la structure;
- La présence avérée ou présumée de vermine ou de moisissures en raison notamment d'un problème d'étanchéité des ouvertures.

Cette question concerne la possibilité même de préserver l'immeuble et non le coût de la restauration anticipée.

Altération irréversible du caractère patrimonial

2. Est-ce que l'immeuble a subi des modifications majeures au point où son caractère patrimonial n'est plus perceptible?

Si l'immeuble répond par l'affirmative à la question précédente, il ne devrait pas être inclus à l'inventaire. À travers ses transformations, l'immeuble a perdu ses caractéristiques essentielles. Celles-ci s'établissent relativement au caractère patrimonial établi à travers les réponses formulées aux différents critères d'analyse. L'immeuble n'incarne plus son passé au présent. Le rejet d'un immeuble par ce facteur s'appuie en grande partie sur la perte définitive du caractère patrimonial en raison de modifications majeures incompatibles. Elle n'est pas déterminée uniquement par des changements superficiels, tels que l'absence ou le remplacement de certaines composantes d'origine.

L'altération du caractère patrimonial doit être manifeste au moment de la documentation *in situ*.

Les conditions suivantes ne sont pas, en elles-mêmes, suffisantes pour exclure un immeuble de l'inventaire :

- Des matériaux contemporains utilisés pour le parement ou la couverture;
- Des composantes contemporaines, dont les fenêtres ou des détails architecturaux;
- Un agrandissement ou un volume annexé au corps principal;
- Des adaptations successives.

Si l'altération du caractère patrimonial est jugée irréversible, une brève justification doit être fournie.

