

CONNAÎTRE LES ÉTAPES D'UN PROJET RÉUSSI

11

*Planifier pour
mieux récolter*



Photo : © François Rivard

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

« NE PAS METTRE LA CHARRUE DEVANT LES BŒUFS

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



Les interventions majeures, comme la consolidation de la structure, devraient être planifiées en priorité.



Les travaux de revêtement et de finition devraient être prévus après les interventions majeures.



Les matériaux devraient être achetés seulement après que le permis de construire a été obtenu.

« NE PAS BRÛLER LES ÉTAPES

Partir du bon pied et suivre les étapes, voilà la clé d'un projet réussi. La plupart des travaux extérieurs sur un bâtiment agricole nécessitent un permis ou un certificat émis par la municipalité. Il est possible que certaines exigences de la municipalité aient des répercussions sur les modèles ou les matériaux à privilégier. Il importe donc d'obtenir les autorisations nécessaires avant d'acheter les matériaux ou les éléments architecturaux et d'entreprendre les travaux. L'aide-mémoire présenté ci-dessous comprend des cases à cocher pour aider le propriétaire à bien planifier ses travaux, étape par étape.

1 PLANIFICATION DU PROJET

- Définir les besoins ou les problèmes à régler.
- Définir le budget disponible.
- Prioriser les travaux à effectuer (entretien, remplacement d'éléments, réparations, agrandissement, etc.).
- Se renseigner auprès de la municipalité sur la réglementation existante (zonage, hauteurs et marges à respecter, etc.) ainsi que sur les principales exigences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire [Commission de protection du territoire agricole, plan d'implantation et d'intégration architecturale [PIIA], etc.].
- S'informer auprès de la municipalité régionale de comté [MRC] pour savoir si le bâtiment concerné fait partie de l'inventaire des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial.
- Se faire conseiller par la municipalité et la MRC sur les orientations du projet, les prochaines étapes à suivre et les délais à prévoir.

2 PRÉPARATION DU DOSSIER À SOUMETTRE À LA MUNICIPALITÉ

- Choisir et embaucher les professionnels de l'architecture et de l'aménagement requis par le projet.
- Photographier sous tous les angles le bâtiment sur lequel on intervient ou l'environnement dans lequel on s'implante afin de connaître le contexte et l'état actuels.
- Faire dresser les plans à l'échelle, avec les dimensions, des interventions à réaliser.
- Choisir les produits [matériaux de revêtement, profilés de tôle, modèles d'ouvertures, couleurs, etc.] en visitant la matériauthèque de la MRC de Charlevoix, les centres de rénovations et les sites Internet de fournisseurs.
- Faire préparer des offres de service par différents entrepreneurs ou fournisseurs.
- Monter le dossier à soumettre à la municipalité, qui doit comprendre :
 - la description précise du projet,
 - le certificat de localisation de la propriété,
 - les plans à l'échelle de l'ensemble et de détails architecturaux,
 - les extraits de catalogues ou de brochures de fournisseurs de même qu'une copie des offres de service [en cas d'hésitation entre deux modèles de composantes ou deux choix de matériaux, il est possible de présenter plus d'une option dans le dossier],
 - les photographies du bâtiment ou du site.

3 DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS À LA MUNICIPALITÉ

- Acquitter les frais liés à une demande de permis [variables selon les municipalités, le type d'intervention et l'envergure des travaux].
- Prévoir plusieurs semaines d'attente entre le dépôt d'une demande de permis et l'acceptation finale du projet. Le temps nécessaire à l'analyse du dossier varie selon sa complexité et le fait que le projet soit assujéti ou non à un règlement sur les PIIA. Il faut donc tenir compte de ces délais dans la planification du projet.

4 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

- Dès la réception de la demande, l'inspecteur municipal vérifie la conformité du projet avec les règlements municipaux. À cette étape, l'inspecteur pourrait contacter le propriétaire pour obtenir des précisions ou des informations supplémentaires. Dans la majorité des cas, lorsque la demande est jugée conforme, elle est acceptée et passe directement à l'étape 5.
- Si le projet est visé par un règlement sur les PIIA, il doit être analysé par le comité consultatif d'urbanisme [CCU] de la municipalité pour vérifier s'il répond aux objectifs et aux critères de ce règlement. Le CCU fait par la suite une recommandation au conseil municipal et peut suggérer des conditions d'approbation au besoin.
- Le conseil municipal prend connaissance de la recommandation du CCU et adopte une résolution qui approuve ou désapprouve le projet.

5 ÉMISSION DU PERMIS ET RÉALISATION DES TRAVAUX

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

« LE CADRE LÉGISLATIF

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

Règlement sur les PIIA

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

La Loi sur le patrimoine culturel

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

La protection du territoire agricole

En plus de limiter les usages qui ne sont pas liés à l'agriculture (voir fiche 5), la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) contrôle d'autres aspects afin de protéger la pérennité et le développement des activités agricoles. Ainsi, une demande doit être faite à la CPTAQ avant qu'un lot situé dans une zone agricole soit vendu, échangé, donné ou morcelé.

www.cptaq.gouv.qc.ca



Cette grange-étable de la rue Ambroise-Fafard, à Baie-Saint-Paul, est située dans une zone assujettie à un PIIA.



Depuis 1975, la grange Lajoie de Saint-Urbain est classée immeuble patrimonial en vertu de la LPC.