

**ÉTUDE VISANT À INTRODUIRE DES OUTILS DE  
PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DES  
ENSEMBLES ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS DE  
LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG**

ÉTUDE RÉALISÉE DANS LE CADRE D'UNE ENTENTE  
INTERVENUE ENTRE  
LE MINISTÈRE DES AFFAIRES CULTURELLES ET LA M.R.C.

sotar août 1986

**VOLUME 1**  
**pages 1 à 113 du Rapport original avec photos.**

PRÉSENTATION - 3
INTRODUCTION - 3
MISE EN SITUATION - 4
LA GÉOGRAPHIE - 4
L'HISTOIRE - 6
LES ENSEMBLES ET LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL - 7
LES ENSEMBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL - 9
STANSTEAD PLAIN - 9
BEEBE PLAIN - 12
GEORGEVILLE - 13
MASSAWIPPI - 15
HATLEY - 16
NORTH HATLEY - 17
AYER' S CLIFF - 18
KATEVALE - 19
ROCK ISLAND - 20
MAGOG - 21
MANSONVILLE - 25
KNOWLTON LANDING - 26
BOLTON CENTRE - 26
LES LANIÈRES AGRICOLES - 27
LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS - 29
LES ÉGLISES PROTESTANTES - 31
L'ABBAYE DE SAINT-BENOIT-DU-LAC - 35
LES PONTS COUVERTS - 36
LES CIMETIÈRES - 37
LA GRANGE CIRCULAIRE DE MANSONVILLE - 39
LES TUNNELS D'ARBRES - 39
LES PAYSAGES NATURELS - 41
LES ROUTES PITTORESQUES ET PANORAMIQUES - 45
LA HIÉRARCHISATION DES ÉLÉMENTS ET DES ENSEMBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL - 49
LE PLAN ET LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME - 50
L'AFFICHAGE - 52
LES MÉCANISMES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR - 64
L'ATTRIBUTION D'UN STATUT JURIDIQUE PAR LE MINISTÈRE DES AFFAIRES CULTURELLES - 65
L'ATTRIBUTION D'UN STATUT JURIDIQUE PAR LES MUNICIPALITÉS - 66
LA HIÉRARCHISATION DES ENSEMBLES ET DES BÂTIMENTS - 67
LE ZONAGE AGRICOLE - 69
LE REGLEMENT DE CONTRÔLE INTERIMAIRE - 70

L'ADOPTION DE NORMES MINIMALES - 71  
LA PRÉCISION DE LA VOCATION - 72  
LA FORMULATION DE NORMES À INCIDENCE PATRIMONIALE - 73  
LA MISE EN OEUVRE DE MÉCANISMES INCITATIFS - 76  
LA MISE EN OEUVRE DE PROGRAMMES - 78  
EN GUISE DE CONCLUSION - 81  
ANNEXE - 82

## **PRÉSENTATION**

Ce document a été préparé pour le compte de la MRC de Memphrémagog dans le cadre d'une entente conclue avec le ministère des Affaires culturelles.

Il véhicule les résultats d'une étude menée dans le sillage de la proposition d'aménagement de la MRC dont un des objectifs explicites résidait dans la protection et la mise en valeur des ensembles et des éléments d'intérêt historique (patrimonial) et esthétique.

Le document comporte deux parties. La première traite des trois thèmes principaux : les ensembles et les éléments d'intérêt patrimonial, les paysages naturels et les routes pittoresques et panoramiques. Des recommandations visant la protection et la mise en valeur suivent une présentation accompagnée d'un plan et de photographies. Un plan à l'échelle du 1:50 000 annexée en pochette accompagne cette première partie.

La deuxième partie est constituée de textes complémentaires traitant de la hiérarchisation des éléments et des ensembles, du plan et de la réglementation d'urbanisme, de l'affichage ainsi que des mécanismes de protection et de mise en valeur. Ces courts textes approfondissent et précisent les recommandations formulées précédemment.

Finalement, une courte annexe est constituée d'un avis déjà transmis à la MRC qui concerne d'éventuels travaux de voirie à l'intérieur d'un secteur d'intérêt patrimonial.

## **INTRODUCTION**

Le territoire de la MRC de Memphrémagog chevauche les Montagnes Vertes et le bas plateau du système montagneux appalachien. On y découvre donc des paysages naturels aux reliefs fortement articulés, des paysages d'échelle kilométrique et d'envergure régionale. Parmi ceux-ci, il en est certains dont la

renommée déborde les limites de la région; c'est le cas des lacs Memphrémagog et Massawippi et des monts Owl's Head et Orford. D'autres, à l'instar des monts Bunker Hill, demeurent moins connus tout en présentant un intérêt certain.

Tous ces éléments de paysages naturels contribuent au caractère particulier de la région, certes l'une des plus attrayantes du Québec. Mais si cette géographie s'est avérée particulièrement contraignante à l'égard d'un mode d'occupation traditionnel du territoire, elle est progressivement devenue une toile de fond familière sur laquelle se profilent des paysages humanisés d'une grande qualité.

On se situe en effet ici dans un espace socio-culturel de convergence. Loyalistes-américains, colons d'origine britannique et Canadienne-française se sont côtoyés depuis plus d'un siècle et nous ont légué les fruits d'une mise en valeur originale du territoire.

Agglomérations urbaines, villages, hameaux, lieux dits, landes agricoles, édifices culturels et culturels, maisons, granges-étables, cimetières et aménagements paysagers constituent un héritage varié, riche en connotations historiques. Et cette richesse se double d'un état global de conservation plutôt exceptionnel.

Les pages qui suivent permettent de mieux cerner ces ensembles et ces éléments d'intérêt historique (patrimonial) et esthétique et de prendre connaissance des mécanismes de protection et de mise en valeur qu'on souhaiterait voir mis en oeuvre.

## **MISE EN SITUATION**

### **LA GÉOGRAPHIE**

Le territoire de la MRC de Memphrémagog chevauche deux grandes unités physiographiques du système montagneux appalachien, soit les Montagnes Vertes et le bas plateau. Une carte présentée ci-après localise ces grandes unités et en détaille la composition.

La chaîne des Montagnes Vertes s'étend du Vermont jusqu'au couloir de la rivière Nicolet, à la hauteur d'Asbestos. Les reliefs sont ici relativement vigoureux et se présentent sous la forme de massifs importants dont certains sommets culminent à plus de 900 mètres. Les monts de Sutton (MRC de Brome-Missisquoi) et les monts d'Orford en sont, en raison de leur altitude voisine de

1 000 mètres, et de leur vocation récréative, les plus connus. Les monts Orford et Owl's Head constituent par ailleurs deux repères visuels importants à l'échelle du territoire de la MRC.

Les massifs des Montagnes Vertes compris à l'intérieur du territoire de la MRC sont ceux des monts de Jay, de Sutton, de Glen-Foster, de Bonsecours, de Bolton-Potton et de Memphrémagog. On y trouve également un plateau (Province Hill) enserré entre les massifs des monts de Memphrémagog et de Bolton-Potton. Une étroite vallée, dont la largeur excède rarement 2 km, s'insinue entre les massifs qu'elle parcourt longitudinalement; cette vallée, fortement encaissée, est drainée par la rivière Missisquoi.

Cette géographie fortement articulée a contraint significativement l'occupation du territoire. La vallée de la Missisquoi s'est avérée le principal corridor de pénétration et a localisé les principales agglomérations de cette partie de la MRC (Highwater, Mansonville, Bolton Sud, Bolton Centre) cependant que Saint-Etienne-de-Bolton s'est accroché à un affluent de la Missisquoi.

Cette vallée a également localisé la plupart des lanières agricoles, les autres occupant le versant sud-est des monts de Sutton ainsi que le plateau de Province Hill.

On découvre donc ici un paysage marginalement humanisé où les rares agglomérations et les étroites lanières agricoles sont demeurées confinées aux corridors de vallées fortement encaissées. Les paysages naturels occupent conséquemment l'essentiel des champs visuels et dominant, par leur masse et leur altitude, les paysages humanisés.

Le bas plateau prend la forme d'un anneau allongé quienserre la chaîne des Montagnes Vertes de toutes parts. Le territoire de la MRC en chevauche la partie nord-est.

Cette partie du bas plateau est entaillée par plusieurs vallées parcourues de rivières et de lacs de forme allongée. Ces vallées s'inscrivent en réseaux quienserrent les plateaux. La vallée du lac Memphrémagog est la plus importante de toutes; elle constitue d'ailleurs une véritable barrière au coeur de la MRC. Les lacs Magog et Massawippi constituent également des barrières, mais leurs dimensions plus restreintes atténuent cet effet.

Ces vallées sont souvent bordées de collines (plateau de Bolton, de Magog) ou d'escarpements (monts de Memphrémagog, Bunker Hills) qui en marquent abruptement les limites. Mais le paysage est ici moins morcelé, les collines et les vallées se succèdent habituellement sans ruptures trop marquées.

Les plateaux ont localisé de nombreuses landes agricoles cependant que les vallées sont ponctuées de nombreuses agglomérations (Magog, Beebe Plain, Rock Island, Stanstead Plain, Ayer's Cliff, North Hatley).

On est donc en présence d'une géographie plus accueillante qu'elle ne l'est du côté ouest du lac Memphrémagog. Quelques unités de paysage naturel d'échelle kilométrique s'imposent çà et là (Bunker Hills, versant ouest du lac Massawippi), mais elles demeurent isolées; malgré leur échelle, elles s'effacent souvent au profit d'ondulations plus douces, plus propices à une mise en valeur agricole.

C'est l'ailleurs ici qu'on découvre les plus beaux paysages agricoles et ruraux de la MRC, notamment en périphérie du lac Massawippi.

L'inscription d'aménagements traditionnels dans des espaces géographiques fortement différenciés a donc résulté en des paysages humanisés diversifiés. Mais cette diversité héritée de la géographie ne s'est pas matérialisée au détriment de la spécificité culturelle du processus d'appropriation et de mise en valeur du territoire. On perçoit en effet, dans ces paysages, le poids d'une tradition et d'une histoire façonnée à la faveur de la cohabitation des communautés anglophones et francophones.

## **L'HISTOIRE**

L'occupation euro-québécoise du territoire de la MRC de Memphrémagog débute à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec l'arrivée des premiers colons américains (les loyalistes) et britanniques.

Mais la région pourrait avoir été parcourue de longue date par les Amérindiens, parmi lesquels les Sokokis (Abenaki) dont la présence est confirmée sur le territoire s'étendant depuis le Richelieu jusqu'à la Chaudière.

La nature même de l'occupation amérindienne (nomadisme, faible densité de population, caractère restreint des moyens matériels) rend toutefois compte d'un impact limité sur le paysage ainsi que du peu de vestiges qui auraient été conservés. Plusieurs sites en bordure des cours d'eau pourraient avoir été

fréquentés et, de ce fait, receler des vestiges susceptibles d'être mis à jour. Plusieurs noms de lieux et d'accidents géographiques témoignent cependant de la présence amérindienne.

L'occupation euro-québécoise de la MRC remonte, on l'a déjà vue, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Des Américains, réputés Loyalistes, s'installent dans la région dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle; dans bien des cas, le territoire ne sera systématiquement mis en valeur qu'avec l'arrivée massive des Canadiens français à compter de 1850.

Ceux-ci quittent alors les basses terres seigneuriales surpeuplées pour s'approprier les nouveaux espaces récemment conquis sur les épaisses forêts des bas plateaux et des vallées des Montagnes Vertes.

Et au-delà de cette cohabitation de deux groupes culturels, on découvre, au gré de l'histoire régionale, de nombreux événements et de lents processus qui ont significativement contribué à façonner les paysages humanisés de la MRC.

C'est le cas notamment de l'industrialisation de Magog et de Rock Island, du développement d'activités culturelles inusitées à Rock Island et à Stanstead Plain (opéra Haskell, collège de Stanstead), en dépit (ou en raison) de leur isolement relatif, de l'implantation de la communauté monastique bénédictine à Saint-Benoit-du-Lac, de la venue de riches Américains à North Hatley à l'époque de la prohibition ou encore de la transposition, par les francophones catholiques ou par les anglophones protestants, de leurs institutions socioculturelles et des architectures qui les abritent.

On découvre donc une région riche en connotations historiques, une région où les gestes d'aménagement profondément inscrits dans les paysages témoignent de divers modes d'appropriation et de mise en valeur du territoire. Mais aussi une région où les relations aux paysages naturels se sont longtemps inscrites dans une continuité étonnante, une continuité qui semble devoir se poursuivre, ainsi qu'en attestent plusieurs projets récents de mise en valeur.

## **LES ENSEMBLES ET LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

Les ensembles et les éléments d'intérêt patrimonial comprennent les territoires, les bâtiments ou les aménagements ponctuels présentant pour la MRC, au sens de l'article 5 de la loi 125, un intérêt d'ordre historique (patrimonial) ou esthétique.

Les ensembles d'intérêt patrimonial consistent en un groupement de bâtiments, de constructions et d'aménagements constituant un établissement humain urbain ou rural dont la cohésion, la valeur et le caractère évocateur sont reconnus du point de vue architectural, historique, ethnologique ou socioculturel.

Ces ensembles sont habituellement très diversifiés. On y trouve un secteur urbain, des villages, des hameaux ainsi que des landes agricoles.

Les éléments d'intérêt patrimonial sont habituellement de taille plus restreinte; plusieurs sont d'ailleurs compris dans des ensembles dont ils constituent des temps forts, des éléments marquants. D'autres, à l'instar de l'abbaye de Saint-Benoît-du-lac, peuvent être plus étendus que certains ensembles villageois, voire même que certains secteurs urbains retenus. Les espaces aménagés à la périphérie du bâtiment ou de l'ensemble architectural représentent alors une superficie considérable.

Le caractère distinctif et l'intérêt spécifique de chacun de ces ensembles et de ces éléments dépendent de leur ancienneté, de leur taille, de leur mode d'inscription dans l'espace, de leur état de conservation, de leur valeur symbolique ou de leurs qualités architecturales.

La description de ces ensembles et de ces éléments suppose donc qu'on tienne compte de ces facteurs dont le poids respectif varie d'un lieu à l'autre. Le site de Saint-Benoît-du-Lac diffère en effet significativement de la rue Principale à Magog qui, elle-même, se distingue à maints égards du site de Massawippi ou du village de Hatley.

Mais cette prise en compte de facteurs pas toujours immédiatement perceptibles est également indispensable dans le cadre du processus de formulation de propositions visant leur préservation et leur mise en valeur. On ne saurait intervenir à Magog comme on le ferait à Georgeville ou à North-Hatley. La simple transposition des mêmes mécanismes ne saurait en effet suffire puisque les dynamismes locaux varient parfois considérablement.

À cet égard, on doit également percevoir le poids du statut socio-économique des populations qui habitent ces ensembles d'intérêt patrimonial ou en sont les usagers. Il est plus facile de mettre en valeur un ensemble architectural approprié par des gens aisés, qui en reconnaissent l'intérêt et misent sur sa valeur symbolique, que de préserver un secteur moins cossu habité par des gens défavorisés aux prises avec une multitude de problèmes quotidiens.



De même qu'il est parfois très difficile de convaincre des promoteurs qu'il peut être aussi, et parfois même plus rentable de recycler et de rénover un édifice que de le remplacer par un bâtiment neuf, d'une architecture quelconque.

On comprendra également que les pressions au développement qui se feront sentir à Magog à la faveur de la mise en valeur de la tête du lac n'ont rien de comparable aux pressions décelables à Georgeville ou à Knowlton Landing.

Ces considérations ne doivent donc pas être perdues de vue puisque l'objet patrimonial dont il est question ici n'est pas un objet de musée qu'on isole, qu'on retire du circuit économique, dont on évacue la fonction première, utilitaire.

On trouvera ci-dessous une brève description de ces ensembles et de ces éléments d'intérêt patrimonial suivie d'une présentation de proposition de protection et de mise en valeur.

## **LES ENSEMBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

### **STANSTEAD PLAIN**

Les origines de Stanstead Plain remontent aux environs de 1798. Ce n'est toutefois qu'en 1808 qu'est déboisé et tracé le chemin aujourd'hui connu sous le nom de rue Dufferin.

Stanstead Plain est rapidement devenu l'un des deux villages les plus importants de la partie sud-est de la MRC, l'autre étant Georgeville. Le village fut même, dès le milieu du XIXe siècle, la capitale culturelle et économique du comté. Et, contrairement à ce qu'on pourrait croire aujourd'hui, Rock Island est longtemps demeuré une « banlieue » de Stanstead Plain.

L'agglomération a une configuration plutôt linéaire. La rue Dufferin structure trois ensembles architecturaux relativement distincts. Au sud, un premier ensemble s'allonge sur un peu plus de 600 m. Il regroupe quatre édifices institutionnels entre lesquels on découvre d'imposantes résidences qui contribuent au caractère cossu de l'endroit.

Implanté partie à Rock Island, partie à Stanstead Plain, le collège de Stanstead, érigé à compter des années 30, présente une architecture d'inspiration coloniale

géorgienne. Le recul des bâtiments, leur sobriété, l'allée paysagée qui y conduit donnent à l'ensemble un cachet particulier.

Le couvent présente une architecture d'inspiration Second Empire, caractéristique de nombreux édifices conventuels québécois de la fin du XIXe siècle. Le cadre paysager est toutefois plus modeste, surtout si on le compare au précédent.

Les églises anglicane et unie marquent elles aussi significativement le paysage de cette partie du village. Respectivement construites en 1857-58 et 1866-84, toutes deux comptent parmi les églises protestantes exceptionnelles de la MRC (4e et 5e rang). Si la seconde étonne par ses dimensions imposantes et par son caractère monumental, la première attire l'attention par sa composition architecturale et par son cachet « vieille Angleterre » particulièrement évocateur.

Plusieurs résidences bourgeoises côtoient ces édifices institutionnels. Leur composition architecturale, leurs dimensions, leur recul et leur encadrement paysager plutôt informel leur confèrent un intérêt tout à fait particulier. Trois ou quatre d'entre elles sont même tout à fait exceptionnelles; parmi celles-ci la maison Butters, vaste demeure à l'italienne construite en 1866, et une imposante résidence néo-classique en granite gris.

Au centre de l'agglomération, une lanrière plus dense et à vocation commerciale s'étire sur quelque 500 m. La densité d'occupation est ici plus forte et les reculs beaucoup plus faibles que précédemment. Et, pour ces raisons, la végétation est plus diffuse.

Polarisée par l'église catholique, la mairie et le bureau d'enregistrement, cette lanrière est constituée de plusieurs bâtiments à vocation commerciale ou mixte, dont certains sont de grandes dimensions. Outre quelques mauvaises rénovations, c'est l'affichage qui s'avère le principal problème observé ici.

Plusieurs belles résidences, d'architecture très diversifiée, se succèdent également le long de la rue Dufferin. Du côté est, quelques rues délimitent des flots résidentiels renfermant un certain nombre de bâtiments intéressants.

Ensermé entre le coeur du village et l'autoroute 55, un dernier ensemble s'étend de part et d'autre d'un tronçon courbe de la rue Dufferin. Cet ensemble ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier, mais sa vocation de porte d'entrée incite à en signaler les déficiences en termes de composition architecturale, d'aménagement des cours avant et d'affichage.

On notera, pour terminer, l'usage fréquent, ici comme à Rock Island, du granite extrait des carrières de la région. Ce matériau de provenance locale donne une texture et une coloration particulières au paysage architectural, un paysage architectural caractérisé, à Stanstead Plain, par sa diversité, son originalité, sa grande qualité et sa cohésion.

## **RECOMMANDATIONS**

Élaboration et adoption d'une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale qui rende compte de la diversité architecturale, de la configuration particulière de chacun des ensembles et de la concentration commerciale au centre de la rue Dufferin. Cette réglementation devra donc favoriser un lotissement et une implantation modulée par les caractéristiques variables décelées ici; elle ne devra par ailleurs pas entraîner un appauvrissement des typologies architecturales. On devra, en raison de cet impératif, miser sur un programme de sensibilisation et d'incitation dont l'objet englobera autant la rénovation que la construction neuve ou l'agrandissement.

Élaboration et adoption, dans le cadre de cette réglementation, de normes concernant l'affichage. On assortira cet encadrement normatif d'une obligation de conformité à l'intérieur d'un délai de 36 à 60 mois.

Mise en oeuvre d'un programme de consolidation et de reconstitution du cadre paysager. La municipalité pourrait fonder sa contribution sur la consolidation de l'encadrement paysager de la rue Dufferin.

Attribution d'un statut juridique à des bâtiments ou à des ensembles de bâtiments. La citation à titre de monument historique, ou la constitution en site du patrimoine de bâtiments isolés ou d'ensembles de bâtiments pourrait s'avérer un mécanisme de reconnaissance officielle et publique de l'intérêt architectural de plusieurs édifices de la rue Principale. Et ce mécanisme pourrait pallier, en raison des pouvoirs conférés à la municipalité par la loi, aux limites d'une réglementation nécessairement permissive à l'égard de l'architecture.

Préparation d'un document de diffusion. La spécificité de Stanstead Plain et son intérêt patrimonial élevé incitent à recommander la préparation d'un document de diffusion; mais ils incitent également à favoriser l'inclusion de certaines institutions (les 3 églises et le collège) dans une « banque » d'équipements culturels susceptibles de supporter un plan de développement culturel régional.

## **BEBEE PLAIN**

La colonisation de Beebe Plain débute aux environs de 1789. Le village ne sera toutefois fondé qu'au début du XIXe siècle.

Ce village se caractérise par son homogénéité et par son allure plutôt modeste. On n'y découvre en effet pas cette diversité architecturale qui distingue Stanstead Plain ou Rock Island, pas plus d'ailleurs qu'on y retrouve une différenciation aussi marquée du rythme d'occupation du sol.

Les activités commerciales de première nécessité sont toutefois regroupées le long de la rue Principale, à proximité de l'intersection. Elles logent dans des bâtiments qui diffèrent peu des petites maisons qui bordent les rues du village. À partir de cette intersection, trois embranchements constituent l'ossature du village; quelques petites rues s'en détachent et contribuent à la configuration irrégulière de l'ensemble.

Plusieurs des petites maisons de bois d'un étage et demi ou de deux étages conservent l'essentiel de leurs décors; elles sont habituellement sobres et se blotissent au creux d'une végétation parfois abondante. Quelques édifices institutionnels, parmi lesquels figurent les églises unie (1890-91) et union (1866), constituent des temps forts à l'intérieur de la trame villageoise et ajoutent au cachet de la rue Principale.

La cohésion et l'homogénéité du cadre bâti constituent les principales caractéristiques de cet ensemble architectural. La détérioration de certains bâtiments et un affichage d'une qualité parfois médiocre demeurent les principaux problèmes constatés à Beebe Plain. Dans les deux cas, on peut supposer qu'un certain déclin de l'activité économique peut être invoqué comme facteur explicatif.

## **RECOMMANDATIONS**

Élaboration et adoption d'une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale. Cette réglementation devrait concerner l'ensemble du village, en raison notamment de l'homogénéité de l'ensemble du cadre bâti. La diversité architecturale devra néanmoins être maintenue. Mais l'encadrement des travaux de transformation, d'agrandissement et de rénovation devra demeurer la

principale préoccupation puisque l'impact cumulatif de plusieurs petites interventions inappropriées pourrait être pire qu'une mauvaise intégration.

Élaboration et adoption, dans le cadre de cette réglementation, de normes concernant l'affichage. On assortira cet encadrement normatif d'une obligation de conformité à l'intérieur d'un délai de 36 à 60 mois.

Mise en oeuvre d'un programme de consolidation du cadre paysager. Un programme de consolidation incitatif favoriserait la préservation d'une végétation abondante qui contribue significativement au cachet du milieu.

Mise en oeuvre d'un programme incitatif d'amélioration de l'apparence des locaux commerciaux. Il s'agirait de miser sur un effet d'entraînement en identifiant les établissements qui se distinguent par la qualité de leur présentation (façades, affichage, aménagement paysager).

## **GEORGEVILLE**

Georgeville aurait été, vers 1835, un des deux plus importants villages du Comté, l'autre étant Stanstead Plain. Son développement économique fut toutefois freiné par la fondation d'autres villages et sa croissance était pratiquement achevée aux alentours de 1874. Et un incendie, survenu en 1898, ravagea le village qui ne retrouvera pas son importance passée.

Ce déclin de l'activité économique et cet incendie expliquent d'ailleurs la physionomie actuelle de cette agglomération, certes l'une des plus pittoresques de la MRC.

Ce qui caractérise Georgeville, c'est bien sûr quelques bâtiments d'intérêt, dont les églises anglicane et unie (1891), le magasin général, les trois résidences d'architecture coloniale ainsi que la villa transformée en auberge; l'église anglicane est d'ailleurs considérée comme la plus intéressante de la MRC. Mais le village se distingue également par son site remarquable.

Georgeville s'étend en bordure du lac Memphrémagog, au creux d'une petite plate-forme enserrée par les versants de collines se succédant les unes aux autres. Le village n'est toutefois pas confiné à cette plate-forme et quelques bâtiments occupent ces versants. Leur implantation irrégulière, l'abondante végétation et la fermeture des champs visuels par le relief contribuent à l'attrait de ce paysage humanisé.

Le petit nombre de bâtiments et l'impression que rien n'a changé depuis une cinquantaine d'années ajoutent à cet attrait.

Polarisé par le magasin général, le coeur du village se déploie en bordure d'une place qu'on devine avoir déjà été plus densément construite. Au nord, trois maisons de deux étages et demi se succèdent derrière une abondante végétation. Toutes trois se caractérisent par un large débord de toiture inspiré de l'architecture coloniale et par une distribution régulière et symétrique des ouvertures. À l'est, l'église anglicane se profile à l'arrière d'une petite école dont la couleur rouge attire le regard. Un peu plus au sud, un édifice communautaire s'étend au haut d'un vaste emplacement bien dégagé.

Tous ces édifices de bois aux couleurs variées ne peuvent toutefois être découverts qu'à la pièce. On ne peut en effet en avoir une vue d'ensemble puisque le relief et la végétation demeurent des éléments dominants du paysage.

## **RECOMMANDATIONS**

Une réglementation à incidence patrimoniale est déjà en préparation pour Georgeville. Celle-ci ne saurait toutefois encadrer adéquatement une intervention qui s'inscrirait en conformité avec les pratiques dont on découvre aujourd'hui les résultats. L'irrégularité des implantations, les effets de la juxtaposition de volumes architecturaux se distinguant significativement les uns des autres, la diversité architecturale d'autant plus marquée qu'elle se manifeste par un très petit nombre de bâtiments et l'abondante végétation ne sauraient en effet être façonnés par un simple encadrement dont le degré de précision est souvent proportionnel à son impact réducteur. On devra donc favoriser la mise en oeuvre d'un programme incitatif qui comblerait les lacunes de l'encadrement réglementaire.

Attribution d'un statut juridique. La constitution, en site du patrimoine, de secteur regroupant les deux églises, voire même de l'ensemble du noyau villageois, pourrait permettre un meilleur encadrement des interventions futures. Ce mécanisme ne permet cependant pas de négliger l'aspect réglementaire qui doit demeurer l'assise des exigences formulées à l'égard de ces interventions. Mais il autorise une latitude plus grande qui ne peut être que souhaitable ici.

Aménagements paysagers. L'aménagement de l'emplacement s'étendant au sud du magasin général mériterait d'être amélioré. Il s'agit là d'une des rares dissonances à l'intérieur de cet ensemble; le remplacement des fenêtres de l'épicerie – bureau de poste ayant constitué une des rares autres interventions peu appropriées.

Mise en valeur de l'église anglicane. Cette église, d'intérêt particulièrement élevé, pourrait faire l'objet d'un programme de mise en valeur qui s'étendrait également à l'église unie et à l'école qui s'élève en contrebas. Toutes trois pourraient être intégrées à un circuit régional favorisant la découverte de cette architecture encore peu connue. On pourrait profiter de l'occasion pour réaliser quelques travaux de rénovation requis dans le cas de l'église unie.

## **MASSAWIPPI**

Le site de Massawippi se caractérise par son inscription dans un espace agricole et par l'intégration du cadre bâti et d'éléments de paysage.

La route étroite y est bordée de vieux érables qui définissent un corridor voûté d'une qualité exceptionnelle. L'église union, érigée en 1861, et l'édifice communautaire se dressent de part et d'autre de ce corridor. Leur recul, la sobriété de leur architecture et leur encadrement paysager leur confèrent un grand intérêt.

Ce site compte, avec les sites de Knowlton-Landing et d'Applegrove, parmi les plus pittoresques et les plus évocateurs de la MRC. Mais la qualité de ce paysage repose sur un équilibre précaire, fragile, qui s'est progressivement établi entre les bâtiments et les éléments de végétation.

Qu'un des bâtiments soit détruits ou mal rénovés, que de nouvelles constructions s'ajoutent, que la friche envahisse les emplacements ou encore que les arbres bordant la route soient coupés et c'est tout le pittoresque du lieu qui risque d'être altéré, le charme rompu. Aussi ce site requiert-il une attention particulière.

On constate heureusement que les terres environnantes sont demeurées en culture, que les bâtiments et les emplacements sont toujours entretenus et même que des érables ont été plantés entre les vieux arbres afin que l'intégrité de cet encadrement paysager soit maintenue après la disparition de ces derniers. Cette pratique, qu'on souhaiterait généralisée, est une intervention douce, préventive, qui témoigne d'une sensibilité certaine face aux qualités du site. Elle mérite donc d'être soulignée.

## **RECOMMANDATIONS**

Élaboration et adoption d'une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale. Cette réglementation devrait, dans le cas présent, traduire le plus

fidèlement possible les caractéristiques actuelles du site. Contrairement aux ensembles plus importants, on ne doit en effet pas viser une intégration harmonieuse des transformations, agrandissements ou ajouts de bâtiment, mais, bien garantir une certaine pérennité des formes et des aménagements.

Constitution du lieu en site du patrimoine. L'attribution d'un statut juridique par la municipalité apparaît un moyen particulièrement approprié de reconnaissance de l'intérêt supérieur du site. Et ce mécanisme permet de donner une portée plus grande à la réglementation en assortissant la délivrance de permis et de certificats d'autorisation du respect de conditions supplémentaires.

Maintien du caractère particulier du lieu. On ne peut que souhaiter que les responsables du lieu, de concert avec les autorités municipales, continuent à entretenir bâtiments et emplacements et favorisent, par diverses interventions (émondage, coupe sélective, plantations de remplacement) la consolidation de l'encadrement de végétation de part et d'autre de la route.

## **HATLEY**

Le village de Hatley polarise quelques lanières agricoles de qualité et lui-même a conservé son caractère rural. L'activité agricole se manifeste d'ailleurs en bordure immédiate du village, granges-étables, silos et autres dépendances faisant partie intégrante du paysage construit.

On peut même apercevoir dans ce village, notamment au sud de l'emplacement de l'église anglicane, des poules circuler à leur guise dans les cours arrière.

Le village se caractérise par l'homogénéité de son cadre bâti, par la présence d'une abondante végétation et par son très bon état de conservation.

L'église anglicane, construite en 1829 et considérée comme l'une des plus intéressantes de la MRC, occupe un emplacement privilégié. Voisine d'une école confessionnelle érigée à la même époque, elle borde un emplacement gazonné, planté de nombreux arbres et délimité par une allée qui débouche, à ses deux extrémités, sur le chemin Barnston. À l'arrière de l'église se trouve le cimetière, également ombragé par une abondante végétation.

De l'autre côté du chemin Barnston, on découvre un bel alignement de maisons construites au haut d'un petit talus qui borde la route. Elles ferment le versant est de la place de l'église et font face aux deux bâtiments institutionnels qui leur font



face.

L'église unie, érigée en 1836, occupe, elle aussi, un emplacement planté de nombreux arbres. Son cimetière s'étend également à l'arrière.

Une réglementation d'urbanisme à incidence patrimonial est déjà en vigueur dans le village Hatley. Un document de diffusion, publié sous la forme d'un calendrier, constitue l'assise d'un programme incitatif de protection et de mise en valeur. On doit donc souhaiter que cette initiative aura des suites, notamment à l'égard de la préservation du cadre paysager et de l'entretien des bâtiments.

## **NORTH HATLEY**

North Hatley se distingue des autres ensembles d'intérêt patrimonial dans la MRC. Pour trouver une agglomération comparable, on doit en effet chercher du côté de Charlevoix (La Malbaie / Pointe-aux-Pics) ou du Bas-du-Fleuve. Car il s'agit ici d'une importante concentration de résidences secondaires cossues à proximité d'un village traditionnel.

De riches Américains, attirés par la beauté des lieux, se sont installés ici à l'époque de la prohibition. Ils ont progressivement occupé le versant sud des collines de Hatley, y distribuant, au gré du relief, de somptueuses résidences de style géorgien, queen Ann, gothique. On y découvre donc un ensemble pittoresque blotti, comme il se doit, au milieu d'une abondante végétation.

Le village, de forme irrégulière, est polarisé par un petit noyau commercial implanté à la pointe nord-est du lac Massawippi. Quelques édifices, d'allure urbaine, dressent une façade de brique parée d'éléments décoratifs produits industriellement en bordure immédiate de la rue. Une vaste résidence déployant en façade un imposant porche à fronton et à colonnes se distingue des autres constructions plus modestes. Quelques édifices institutionnels s'inscrivent au pourtour de ce noyau commercial et tirent profit d'un site adoptant la forme d'un amphithéâtre.

La configuration du site constitue d'ailleurs l'un des traits marquants de l'endroit; elle ajoute au cachet du village qui bénéficie d'une localisation exceptionnelle à l'extrémité du lac.

Si le caractère cossu de l'endroit et la valeur symbolique de sa vocation de villégiature rendent compte de l'état de conservation globalement satisfaisant de

North Hatley, on constate que la mise en valeur des berges de la rivière Massawippi laisse à désirer. Un programme de mise en valeur visant à éliminer remises à bateaux et autres constructions disgracieuses serait donc souhaitable.

## **RECOMMANDATIONS**

Étant donné qu'une réglementation à incidence patrimoniale est déjà en vigueur à North Hatley, on se contentera de recommander :

- de favoriser toute mesure susceptible de permettre la poursuite des initiatives qui ont mené à l'élaboration d'une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale;
- de mettre en oeuvre un programme d'amélioration du cadre bâti et paysager en périphérie de l'intersection des rues Main, River et Sherbrooke y compris le long de la rivière.

## **AYERS CLIFF**

Le village d'Ayer's doit une partie de sa vocation de sa renommée à sa vocation de centre de commerces de chevaux. L'hippodrome rappelle d'ailleurs avec éloquence l'importance de cette activité.

Le village est structuré par les routes 208 et 141 dont l'intersection prend la forme d'un Y. Cette intersection a localisé une petite concentration commerciale. Les établissements qui la constituent se dressent à proximité immédiate de la rue et présentent un rythme d'implantation relativement serré.

Ailleurs dans le village on découvre des alignements de petites maisons de bois d'un étage et demi et de deux étages. Celles-ci bordent la rue Principale ou occupent des îlots s'étendant au nord et au sud de la route 141. Du côté sud, une petite coulée progressant vers le lac Massawippi serpente derrière les bâtiments et localise un petit espace vert public.

Ayer's Cliff se distingue donc par son organisation spatiale marquée par la vocation commerciale de l'intersection, et par la qualité d'une architecture relativement sobre.

La construction du bureau de poste et d'un restaurant-cantine en retrait du côté ouest de l'intersection ainsi que la détérioration de la petite place-aire de stationnement ont toutefois considérablement appauvri la qualité de cet espace. Les mauvaises rénovations et la piètre qualité de l'affichage ont également contribué à cet appauvrissement.

Par ailleurs, la lanrière commerciale et industrielle (artisanale) s'étendant du côté est de la route 141, au sud de l'intersection, s'est considérablement détériorée avec les ans. La plupart des bâtiments présentent des signes importants de décrépitude et plusieurs emplacements sont négligés. C'est d'ailleurs la partie la moins intéressante du village.

### **RECOMMANDATIONS**

- élaborer et adopter une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale;
- réaménager l'emplacement du kiosque (délimitation du stationnement, paysagisme, éclairage, signalisation);
- mettre en oeuvre un programme incitatif de remise en état des façades des établissements commerciaux;
- réaménager et consolider l'ancienne lanrière commerciale;
- consolider l'encadrement paysager de la rue principale.

### **KATEVALE**

Le village de Katevale jouit d'une localisation privilégiée en bordure du plateau de Hatley-Ascot. Il domine la vallée de la rivière Magog et le versant nord-est du plateau de Magog.

En empruntant la route 108 en provenance de Magog, on découvre le village blotti au coeur d'un espace fortement boisé. Le clocher de l'église constitue alors un repère visuel qu'on perçoit tout au long du parcours d'approche.

Le village de Katevale se distingue des autres villages de la MRC par son caractère un peu moins anglo-saxon. L'église catholique et le presbytère y occupent une position dominante au coeur de l'agglomération. Un peu plus au nord, une intersection en Y bordée de nombreux arbres parvenus à maturité contribue au caractère champêtre du lieu.

La disposition des bâtiments et leur inscription dans un cadre paysager vallonné constituent d'ailleurs les caractéristiques les plus intéressantes de l'endroit, aucun bâtiment ne présentant une architecture exceptionnelle.

### **RECOMMANDATIONS**

- Élaboration et adoption d'une réglementation d'urbanisme qui vise à préserver les principales caractéristiques du village;
- mise en oeuvre d'un programme de consolidation du cadre paysager.

## **ROCK ISLAND**

Rock Island est l'une des deux seules agglomérations urbaines de la MRC, l'autre étant Magog. Mais il s'agit d'une moitié de ville, l'autre moitié étant située de l'autre côté de la frontière canado-américaine.

Qu'elle soit vue du haut des airs ou qu'elle soit parcourue à pied, l'agglomération apparaît en effet s'être constituée sans que la frontière ait joué un rôle déterminant. Seuls les postes de douane et les avis fixés à l'extrémité de quelques rues rappellent cette réalité.

Les caractéristiques du site (rivière fortement encaissée et ruptures de pente) ont rapidement favorisé la construction de moulins. Plus tard, la ville connaîtra un essor industriel important ainsi qu'en témoignent quelques bâtiments manufacturiers de grande taille. Cette prospérité semble toute fois révolue et les concentrations de demeures cossues du côté américain en gardent le souvenir.

Outre un alignement de cottages de bois ayant vraisemblablement appartenu à une entreprise industrielle locale et plusieurs résidences de qualité, on retrouve, à Rock Island, un patrimoine commercial regroupant une banque à l'imposante façade néo-classique ainsi qu'un vaste bâtiment de brique qui a conservé ses vitrines au rez-de-chaussée. L'ancien édifice des douanes, aujourd'hui occupé par le Stanstead Journal, se dresse pour sa part en bordure d'une courte rue qui enjambe, par un vieux pont, la rivière Tomifobia. Celle-ci localise quelques constructions industrielles, dont les vestiges de moulins.

À l'est de la rivière, on découvre un ensemble résidentiel constitué de bâtiment de bois abrités derrière une abondante végétation. Mais ce qui retient l'attention demeure certes l'édifice Haskell qui abrite une bibliothèque et une salle d'opéra. Il s'agit là d'un des bâtiments exceptionnels de la MRC et on peut aisément le situer dans une classe à part, aux côtés des granges circulaires, ou de l'abbaye de Saint-Benoit-du-Lac. Sa localisation, à cheval sur la frontière, et l'opulence de son architecture ajoutant à son intérêt.

On notera par ailleurs la disposition particulière des bâtiments à l'arrière de cet édifice. Le bureau de poste construit entre les rues Baxter et Church lui répond par sa façade imposante tandis que les bâtiments du côté est de la rue Church s'élèvent obliquement à la rue de façon à ne pas masquer l'élévation arrière de l'opéra. Abandonné depuis quelques années, le vieil édifice du Stanstead Journal

localisé du côté est de cet ensemble serait sur le point d'être rénové et recyclé en centre d'interprétation.

## **RECOMMANDATIONS**

- élaborer et adopter une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale;
- mettre en oeuvre un programme incitatif de préservation et de mise en valeur de l'architecture commerciale (rue Main entre Notre-Dame et la frontière);
- entreprendre des démarches afin de hâter la restauration de l'édifice du Stanstead Journal;
- protéger le corridor visuel s'étendant, à l'est de la rue Church, entre le bureau de poste et la bibliothèque Haskell; favoriser l'aménagement de l'arrière de la bibliothèque en un petit jardin public conçu dans l'esprit du bâtiment;
- élaborer, de concert avec les autorités municipales américaines, un programme intégré de mise en valeur fondé sur le potentiel de l'architecture industrielle locale; mettre l'accent sur le caractère ville-frontière;
- mettre en valeur le couloir de la rivière Tomifobia en illustrant son rôle dans le développement de Rock Island;
- favoriser l'inclusion des équipements culturels (opéra, bibliothèque, journal) et cultuels (église unie) locaux dans un plan de développement culturel régional.

## **MAGOG**

La ville de Magog est localisée à l'embouchure du lac Memphrémagog. Le hameau, fondé à la fin du XVIIIe siècle, connaît un essor rapide dès sa fondation, à la faveur, notamment, de l'implantation, par Ralph Merry, de moulins à farine, à scie et à cardes.

L'ouverture, en 1835, d'un relais de diligences (axe Montréal-Sherbrooke) puis, à la fin du XIXe siècle, la venue du chemin de fer et l'installation de la Dominion Textile allaient favoriser la transformation du village en une petite ville industrielle prospère.

Magog compte parmi les deux seules agglomérations à caractère urbain de la MRC, l'autre étant Rock Island. Elle est la ville la plus importante tant par sa taille que par l'étendue de son aire d'influence.

Le caractère urbain de Magog est particulièrement évident dans les secteurs développés avant 1950. C'est d'ailleurs là qu'on trouve les ensembles d'intérêt patrimonial. Ceux-ci ne concernent cependant qu'une faible proportion du territoire urbanisé avant 1950. Les ensembles ouvriers logés au nord de la rue

Principale ont en effet perdu tout intérêt à la suite de transformations majeures du cadre bâti.

Par contre, la lanterne commerciale de la rue Principale, le noyau institutionnel de l'église catholique, les aires cossues s'étendant à l'est de la rue Merry et le secteur au sud de la rivière recèlent un potentiel patrimonial intéressant. Certes, la « modernisation » commerciale de la rue Principale, matérialisée par la transformation des façades (particulièrement au rez-de-chaussée), l'affichage anarchique, les démolitions et quelques mauvaises insertions architecturales, a significativement contribué à en atténuer l'intérêt sans vraiment avoir réussi à en accroître l'attrait. Plusieurs de ces interventions sont toutefois réversibles, sans compter qu'une réglementation de l'affichage assortie d'une obligation de conformité en deçà de cinq (5) ans favoriserait significativement l'amélioration de l'image d'ensemble projetée par cette artère commerciale.

Plusieurs bâtiments méritent par ailleurs une attention particulière. C'est le cas notamment des édifices institutionnels (église catholique, église anglicane, églises unies, église Union, écoles) ainsi que de quelques bâtiments commerciaux de la rue Principale dont certains présentent d'intéressantes façades de brique aux décors produits industriellement.

Deux ensembles retiennent davantage l'attention. Il s'agit des trois cottages jumelés d'inspiration queen Ann érigés en bordure de la rue Principale et des deux alignements de cottages géorgiens construits face à face immédiatement de l'autre côté de la rivière. Ces deux ensembles ont été construits par la Dominion Textile et étaient vraisemblablement réservés à des cadres ou à des contremaîtres de la compagnie.

Leurs qualités architecturales, leur état de conservation et leur vocation originelle (les seules autres « maisons de compagnie » du territoire de la MRC seraient les petits cottages de bois de Rock Island) en font des témoins importants du passé industriel régional. Et, ce qui étonne, les trois cottages queen Ann, résidences de villégiature par excellence qu'on verrait très bien à North Hatley, se dressent en plein centre-ville tandis que les town houses géorgiens sont localisés dans la partie la moins urbaine du secteur patrimonial.

Une autre particularité de Magog réside dans sa relation étroite au secteur de la tête du lac appelé à supporter les équipements et les bâtiments du cœur d'une station touristique qu'on souhaite d'envergure internationale. Or, ce potentiel interfère nécessairement dans la dynamique spécifiquement urbaine de Magog

puisque son redéveloppement ne prendra pas appui sur une seule revitalisation de sa vocation commerciale traditionnelle, mais subira les pressions et bénéficiera des retombées du projet de mise en valeur intégrale de la tête du lac.

Si l'ensemble du secteur d'intérêt patrimonial risque d'être affecté par ce redéveloppement, c'est certes la zone se déployant à l'ouest de la rue Merry qui apparaît la plus vulnérable et la plus immédiatement menacée par les réaménagements.

Sa localisation lui confère le statut de charnière entre la tête du lac et le centre-ville cependant que ses caractéristiques en font un secteur propice à un redéveloppement. Sa densité d'occupation relativement faible (quelques vieux cottages sont blottis au milieu de grands terrains plantés de nombreux arbres parvenus à maturité), la décrépitude de plusieurs bâtiments, l'indifférence parfois affichée à l'égard de certains autres (le bâtiment industriel de la rue Du Moulin, la gare, le silo de la COOP, les cottages) et l'élévation des emplacements enserrés entre l'emprise de la voie ferrée et les rues Principale et Merry permettent en effet de supposer qu'il sera rapidement alléchant d'y promouvoir des projets de grande envergure. Mais un risque de banalisation de ce secteur existe dès lors que son intérêt patrimonial est, volontairement ou non, sous-évalué. Aussi devra-t-on y encadrer strictement toute intervention.

## **RECOMMANDATIONS**

À cet égard, il apparaît indispensable d'élaborer, pour ce secteur un plan d'aménagement qui favorise une meilleure articulation station-centre-ville. On veillera donc à éviter tout débordement incontrôlé de la tête du lac de même qu'on cherchera à préserver les caractéristiques topographiques de l'endroit et à conserver les éléments de végétation existants.

On visera, à cet égard, à empêcher tout envahissement des hauteurs du secteur au seul profit des usagers des édifices. On cherchera à éviter une banalisation de l'intersection des rues Merry et Principale, qui surviendrait lors d'un changement de vocation de l'emplacement caractérisé par son cachet champêtre qui contraste avec le caractère plus urbain affiché de l'autre côté de la rue Merry. Et l'expérience de l'emplacement nord-ouest incite à beaucoup de prudence.

On favorisera également des densités d'occupation, une implantation et une typologie architecturale qui renforceront le caractère « transition » de cette zone. Une attention particulière devrait être apportée aux percées visuelles afin que les repères actuels, notamment le clocher et le chevet de l'église, soient préservés.

En ce qui concerne les espaces publics à être aménagés à la faveur d'un réaménagement du secteur, il apparaît souhaitable que l'organisation des réseaux de circulation, des places et de tout autre dégagement soit un préalable et que la mise en valeur des emplacements soit contrainte par le respect des caractéristiques des espaces publics. En d'autres termes, ceux-ci auraient préséance sur ceux-là; les espaces publics ne seraient donc pas des résidus dont on doit s'accommoder tant bien que mal, mais constitueraient l'armature des aménagements projetés.

Les caractéristiques topographiques de l'endroit, la gare, l'ancienne manufacture et quelques autres constructions (dont l'édifice de la COOP) seraient par ailleurs reconnues d'intérêt patrimonial et tout projet de réaménagement devrait favoriser leur mise en valeur. Et, advenant la non-faisabilité du projet, il faudrait en exposer les motifs et raisons et faire la preuve d'un examen sérieux des solutions de recyclage et de rénovation.

On constituerait donc ce secteur en zone d'intervention privilégiée et on fonderait sa mise en valeur sur un plan intégré d'aménagement qui laisserait place à l'initiative privée, moyennant le respect de contraintes particulières, plutôt que d'être à sa remorque. Ce plan serait par ailleurs complété par une réglementation elle aussi respectueuse des caractéristiques et potentiels de l'endroit.

En ce qui concerne les secteurs d'intérêt patrimonial, il est recommandé :

- d'élaborer et adopter un plan d'urbanisme qui fasse ressortir le caractère urbain et l'intérêt patrimonial de la rue Principale et de la rue Merry et qui établisse clairement sa vocation dans le cadre de l'aménagement de la tête du lac;
- d'élaborer et adopter une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale, y inclure un volet sur l'affichage; contrôler sévèrement l'implantation des bâtiments afin d'éviter de créer des brèches comme ce fut le cas lors de la construction du marché d'alimentation; loger les espaces de stationnement au milieu des îlots;
- de poursuivre, dans le sillage du programme de revitalisation du centre-ville, les interventions qui favorisent la mise en valeur des spécificités urbaines de Magog;
- de conférer aux trois anciennes résidences de la Dominion Textile un statut particulier afin que cet ensemble architectural contribue à rehausser l'image du centre-ville et lui assigne un caractère distinctif; à cet égard, on devrait en faire un secteur de zone distinct qui autoriserait un encadrement plus strict de toute intervention susceptible d'altérer le cachet architectural des trois bâtiments;



- de favoriser l'amélioration du secteur s'étendant au nord de la rue Principale en privilégiant les projets intégrés de reconstruction des vastes emplacements présentement vacants.
- d'adopter un programme incitatif de rénovation des façades afin de redonner au centre-ville une cohésion architecturale disparue derrière les placages de matériaux hétéroclites;
- d'adopter des mesures susceptibles d'améliorer le cadre paysager et construit des berges de la rivière dans le secteur centre-ville, notamment par l'élimination des abris pour bateaux.

## **MANSONVILLE**

La colonisation de la région de Mansonville débute véritablement aux environs de 1824. Le village se situe alors au centre d'un territoire agricole prospère. Les origines du hameau remontent toutefois au tout début du XIXe siècle, une scierie (1803) et une meunerie (1811) y étant en opération.

Cette vocation industrielle artisanale est rappelée par l'ancien moulin érigé en bordure de la rivière. Sa transformation en entrepôt et la rénovation de sa façade ont néanmoins altéré considérablement son intérêt.

Sa façade riveraine, haute de trois étages et ses murs pignons ont toutefois conservé l'essentiel de leurs caractéristiques. On découvre alors un imposant volume mansardé auquel répond une vaste grange-étable construite de l'autre côté de la rivière.

Mansonville se distingue également par la présence d'une grange circulaire en plein centre du village, face à l'église. Mais son principal trait distinctif demeure la petite place bordée de maisons, de commerces, d'un hôtel, de l'édifice municipal, d'une banque et d'une ancienne loge maçonnique.

Il s'agit d'une des rares places publiques aussi bien circonscrites à l'intérieur de la MRC. Quelques-uns des bâtiments qui l'entourent présentent également un intérêt patrimonial en dépit de transformations pas toujours appropriées.

Ailleurs dans le village, ce sont de petites maisons de bois alignées le long de rues étroites bordées de quelques arbres.

## **RECOMMANDATIONS**

- élaborer et adopter une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale;

- mettre en oeuvre un programme incitatif de mise en valeur des bâtiments du pourtour de la place;
- paysager la place afin d'en accentuer le caractère d'espace vert;
- préserver les caractéristiques architecturales extérieures du moulin, restaurer sa façade;
- préserver les caractéristiques de la rivière, nettoyer berges et lit entre le moulin et le pont.

## **KNOWLTON LANDING**

Le hameau de Knowlton Landing est le plus rural des ensembles d'intérêt patrimonial retenus aux fins des présentes. Il s'apparente, à certains égards, aux sites de Griffin et d'Apple Grove, à la différence que les massifs forestiers occupent ici une partie importante du paysage.

Le site, incliné en direction du lac Memphrémagog, est traversé par un chemin étroit et sinueux qui change brusquement de direction à plusieurs reprises. Après avoir traversé un massif forestier et être parvenu à la hauteur d'une érablière, le chemin oblique vers le sud, longe bâtiments agricoles et pâturages puis contourne une ancienne maison transformée en auberge pour reprendre une direction sud.

On comprendra, à la lecture cette brève description, que l'intérêt du lieu réside moins dans la qualité exceptionnelle des éléments constitutifs pris un à un mais bien plutôt dans leur assemblage particulier. Relief, boisés, arbres isolés, haies d'arbustes, bâtiments agricoles patinés et auberge blottie au milieu d'une végétation abondante participent en effet d'un aménagement intégré qui semble presque naturel tant les relations des cadres bâtis et paysagers sont intenses.

## **RECOMMANDATIONS**

- favoriser la préservation des caractéristiques actuelles du lieu (architecture, chemins, cadre paysager) et la conservation du caractère champêtre de l'environnement par une réglementation étroitement adaptée aux caractéristiques de l'endroit;
- favoriser la consolidation du cadre paysager.

## **BOLTON CENTRE**

Bolton Centre est un petit village essentiellement linéaire. La route au tracé sinueux est bordée de quelques bâtiments de bois, dont les églises anglicane et unie ainsi que l'édifice municipal.

Ce dernier est un imposant édifice de deux étages caractérisé par la composition symétrique de sa façade et par la présence de pilastres d'angles et de consoles de support des avant-toits. On note par ailleurs un souci d'entretien et de préservation qui mérite d'être souligné.

L'église anglicane, voisine de l'édifice municipal, offre en façade une haute tour qui accentue le caractère néo-gothique du bâtiment.

La rareté de la végétation en bordure immédiate du chemin et la présence de sablières ouvertes dans les talus adjacents au village contribuent néanmoins à rompre l'harmonie des cadres bâtis et paysagers.

### **RECOMMANDATIONS**

- élaborer et adopter une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale;
- mettre en oeuvre un programme d'aménagement paysager afin d'améliorer les emplacements de l'église anglicane et de l'édifice municipal; créer des écrans paysagers au-devant des sablières.

### **LES LANIÈRES AGRICOLES**

Les lanières agricoles sont des étendues de terres en culture, linéaires et vallonnées, enserrées entre des massifs forestiers. Ces lanières occupent les vallées, quelques plateaux ainsi que les rebords de certaines collines.

Ces lanières constituent des paysages de premier plan. Elles sont délimitées par le trait continu ou interrompu qui accompagne, à des distances variant entre quelques centaines de mètres et un peu plus d'un kilomètre, le tracé des routes pittoresques et panoramiques. Une trame apposée à l'intérieur de ces lignes de contour identifie une lanière ou une partie de lanière d'intérêt plus élevé. Le croquis d'une grange-étable et d'un paysage qualifie ces lanières en précisant que leur intérêt réside dans l'inscription d'ensembles architecturaux agricoles dans un espace aménagé aux fins de culture.

Les lanières agricoles les plus intéressantes sont celles qui occupent les plateaux de Hatley et de Magog, au pourtour du lac Massawippi. La qualité des sols et le caractère vallonné des reliefs ont en effet autorisé le développement d'une agriculture relativement prospère et la constitution d'un espace agricole étendu et continu. On y découvre donc, au fil des routes, des paysages caractérisés par leur cohésion et par la qualité des cadres bâtis et paysagers.

Le plateau de Bolton et la partie sud du plateau de Barnston supportent également des lanières agricoles d'intérêt. Elles se distinguent toutefois par leur configuration plus linéaire.

Une dernière lanière retient aussi l'attention. C'est celle du chemin de la Diligence à Stukeley sud. Celle-ci se situe dans la partie sud des monts de Stukely et relie Stukely sud et l'ancien hameau de Frost Village (MRC de la Haute-Yamaska).

Cette lanière se distingue par la présence, à ses deux extrémités, de chapelles protestantes, dont deux sont en pierre. Elle se distingue également par le recours, pour la construction d'édifices complets ou de nombreuses fondations, d'un schiste gris-vert local qui donne une coloration particulière à l'architecture.

Les ensembles architecturaux agricoles de ces lanières sont habituellement constitués d'une maison, d'une grange-étable, d'une remise et de quelques autres dépendances. Un certain nombre de granges-étables au côté desquelles se dressent de vieux silos de bois retiennent l'attention. Certains de ces ensembles, parmi les plus intéressants, ont été appropriés par des urbains qui ont sûrement été fascinés par la qualité des paysages et des architectures. Cette appropriation par des non-agriculteurs participe d'un processus de transformation de l'espace agricole en espace rural.

Ce processus de ruralisation de l'espace agricole s'accompagne souvent, par ailleurs, d'un processus d'industrialisation des pratiques agricoles. Mais ce second processus se matérialise ici surtout par l'addition de bâtiments et d'équipements fixes produits industriellement. L'intégrité des paysages n'est donc qu'accessoirement menacée. Certains bâtiments traditionnels d'intérêt risquent toutefois de disparaître puisqu'ils ne sont plus utilisés qu'accessoirement et qu'on néglige de les entretenir.

Ces lanières agricoles retenues aux fins des présentes sont les suivantes :

- le chemin Leadville
- le chemin Laliberté
- le chemin Owl's Head
- le chemin du lac
- le chemin de la Diligence
- la route 108 (entre Magog et Katevale)
- le chemin University

le chemin de la Montagne  
le chemin Hatley  
le chemin Nord  
la route 143  
la route 208 (entre Massawippi et Hatley)  
la route 247 (entre Beebe Plain et Fitch Bay)

## **RECOMMANDATIONS**

Compte tenu de la spécificité de ces ensembles d'intérêt patrimonial, il est recommandé :

- de favoriser le maintien du zonage agricole partout où des paysages humanisés ruraux ont été préservés;
- de sensibiliser les agriculteurs à l'importance de préserver le cadre bâti traditionnel, à le rénover plutôt que d'y substituer des bâtiments de fabrication industrielle; de diffuser un guide illustrant la compatibilité du bâti traditionnel et des nouvelles pratiques agricoles et suggérant une disposition plus appropriée des nouveaux bâtiments;
- de préserver le tracé et la configuration des routes; de mettre en oeuvre un programme de consolidation de l'encadrement paysager.

**Volume 2**  
**pages 114 à 219 du Rapport original avec photos.**

## **LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS**

La bibliothèque de Rock Island et les dépendances agricoles circulaires d'Austin sont les seuls monuments historiques classés par le ministère des Affaires culturelles sur le territoire de la MRC.

Le bâtiment de Rock Island est un imposant édifice de granite et de brique abritant une bibliothèque et une salle d'opéra. Cet édifice se distingue par ses qualités architecturales, par sa vocation inusitée et sa localisation sur la frontière canado-américaine. Son intérêt architectural et culturel a d'ailleurs été reconnu des deux côtés de la frontière.

Si son architecture étonne par sa composition, par ses dimensions imposantes, par l'emploi du granite et par son caractère monumental, c'est sans conteste sa vocation qui retient surtout l'attention. Il est en effet assez surprenant de

découvrir ici une bibliothèque publique et une salle d'opéra pouvant accueillir des spectacles importants.

Cet édifice abrite toujours ses vocations premières, ce qui ajoute à son intérêt et a favorisé la préservation de ses caractéristiques architecturales.

La grange circulaire d'Austin et son imposant silo se distinguent par leur forme et par leur technique de construction originale. Ce sont deux bâtiments exceptionnels tant par leurs volumétries que par leurs structures constituées d'une multitude de petits éléments savamment assemblés.

Cet ensemble faisant partie d'une exploitation agricole elle-même d'intérêt est toutefois passablement détérioré. Un silo qui se dressait aux côtés du garnaud d'accès au fenil de la grange-étable a disparu; il en est de même de l'étable qui avait été construite à l'arrière du second silo remarquable par son architecture.

L'endroit où un passage couvert menant à l'étable était rattaché à ce silo est d'ailleurs passablement détérioré et des travaux de restauration devraient être entrepris rapidement.

## RECOMMANDATIONS

La bibliothèque-opéra Haskell de Rock Island n'apparaît pas menacée puisque sa fonction originelle a été maintenue et que la qualité de la construction apparaît exceptionnelle. On peut par ailleurs supposer que les deux Gouvernements ayant attribué un statut juridique à l'édifice se feront, un honneur de palier rapidement à toute déficience.

On recommandera donc de favoriser une meilleure connaissance de l'opéra Haskell et d'inclure ce bâtiment parmi les édifices susceptibles de fonder un plan de développement culturel.

Le cas des bâtiments circulaires d'Austin est plus délicat puisqu'il s'agit d'une propriété privée et qu'il s'avère difficile d'obliger le propriétaire à remettre en état ces constructions remarquables. Il apparaît néanmoins indispensable d'inciter le ministère des Affaires culturelles à favoriser la restauration des bâtiments. Il serait tout à fait déplorable que ces témoins précieux de l'univers culturel estrien rejoignent les monuments historiques disparus faute d'intervention.

## LES ÉGLISES PROTESTANTES

Une étude réalisée pour le ministère des Affaires culturelles et portant sur 38 églises protestantes disséminées sur 1er territoire de la MRC a permis de connaître l'intérêt patrimonial de cette architecture.

Neuf de ces églises présentent un caractère exceptionnel et ont été identifiées à la proposition d'aménagement. Huit d'entre elles sont localisées dans des ensembles architecturaux abordés précédemment tandis que l'autre occupe le site de Massawippi, également abordé distinctement en raison de son intérêt élevé.

Leur protection et leur mise en valeur passent donc par la protection et la mise en valeur des ensembles architecturaux dont elles participent. Mais cela est également vrai pour la majorité des 29 autres églises inventoriées. Seules quelques-unes d'entre elles sont construites à l'extérieur d'agglomérations et nécessitent, de ce fait, une intervention plus ponctuelle.

Mais l'adoption d'une réglementation d'urbanisme ne saurait suffire à assurer la préservation de ces édifices et encore moins en favoriser la mise en valeur. D'ailleurs, les limites d'une réglementation sont souvent plus évidentes dans le cas

de ces édifices puisque l'architecture des églises leur implantation et l'aménagement de leur environnement immédiat échappent à la règle; ce sont des exceptions et là réside habituellement leur intérêt.

Aussi doit-on envisager la mise en œuvre d'autres mécanismes. Mais avant, on se doit de préciser que la sauvegarde des églises protestantes passe, à l'instar de la protection de tout autre bâtiment d'intérêt patrimonial, par son utilisation. Certaines d'entre elles risquent de ne plus être utilisées par les communautés-proprétaires, ne serait-ce que parce que la taille de celles-ci ne le justifierait plus. Mais même si elles demeurent utilisées, il se peut que la communauté ne puisse plus assumer les coûts d'entretien, et encore moins, les coûts de réparations parfois considérables. On doit donc envisager, tôt ou tard un changement de vocation qui, seul, autoriserait la préservation d'un édifice autrement voué à la disparition.

Cette question du changement d'usage doit donc être examinée dans le cadre d'une réglementation d'urbanisme. Mais elle doit également être examinée en relation avec l'attribution possible d'un statut juridique.

Ce mécanisme permet en effet, avons-nous déjà dit, une souplesse qu'on ne saurait obtenir par une simple réglementation. Or, une telle souplesse est habituellement requise au moment d'un recyclage si on veut éviter que le caractère particulier de l'édifice soit trop sévèrement altéré.

L'attribution d'un statut juridique ne doit cependant pas être considérée dans ces seuls cas. Les neuf églises identifiées par la MRC pourraient en effet être citées à titre de monument historique afin de confirmer leur intérêt, mais aussi pour s'assurer de la préservation de leur intégrité architecturale. Certaines pourraient même, à l'instar de celles de Georgeville ou de Massawippi, faire partie d'un site du patrimoine. On étendrait ainsi les outils de protection à l'ensemble du lieu qu'elles occupent.

L'attribution du statut juridique pourrait par ailleurs, dans le cas de bâtiments plus détériorés, être assortie d'une assistance financière. On comprend toutefois qu'en raison même de la taille des municipalités concernées, une telle assistance demeure peu probable. Mais certains des édifices visés valent probablement un effort collectif.

L'attribution d'un statut juridique ne doit toutefois pas être réservée aux seuls édifices retenus par la MRC. D'autres églises pourraient être ainsi protégées si les municipalités le jugeaient approprié.

La préservation de ces édifices passe également par un entretien permanent de l'emplacement, des dépendances et des autres constructions et aménagements. À cet égard, on doit souligner que des travaux de rénovation devraient être entrepris aussi rapidement que possible dans le cas des églises anglicanes de Hatley, unie de Georgeville, unie de Tomifobia et anglicane de Stukely-sud. Cette dernière, sévèrement endommagée par un affaissement du chevet, requiert une intervention immédiate qui pourrait être hors de portée de la petite communauté-proprétaire. Il semble toutefois qu'au moment d'écrire ces lignes des travaux de réfection soient déjà en cours.

On soulignera enfin l'intérêt d'une éventuelle association de quelques-uns de ces édifices à un plan de développement des activités culturelles à l'échelle de la MRC. Leurs qualités architecturales, leur implantation dans les lieux ou des sites



d'intérêt et leur vocation première de lieu de rassemblement incitent en effet à leur conférer une vocation particulière, qui reste à déterminer, dans le cadre d'un tel plan.

## **CONCLUSION**

Notre étude aura permis, nous l'espérons, de connaître avec précision les églises protestantes de la M.R.C. de Memphrémagog.

Actuellement, neuf églises protestantes nous semblent d'un intérêt patrimonial exceptionnel. Elles répondent par leur unicité, leur état d'intégrité leur site et leur état de conservation, aux conditions nécessaires pour justifier un intérêt patrimonial. En fonction de celui-ci, nous pouvons suggérer des options de sauvegarde au plan juridique entre autres le classement d'un site historique ou le classement d'un bien avec ou sans aire de protection.

Le ministre des Affaires culturelles peut, sur avis de la Commission des Biens culturels classer tout bien culturel dont la conservation présente un intérêt public. Le bien culturel peut être un site historique. Le site historique est une aire renfermant des biens ou des monuments historiques présentant une certaine homogénéité en terme de fonctions et des utilisations traditionnelles.

Dans un site historique classé, l'autorisation du ministre des Affaires culturelles est requise pour toute construction, réparation ou démolition d'immeuble et pour toute division, subdivision, redivision ou morcellement de terrain.

Le site historique classé reste soumis à la réglementation municipale. Toutefois, le ministre peut conclure des ententes avec la municipalité à l'effet que seule la réglementation municipale s'applique sur le territoire. Avant toutefois de renoncer à ses pouvoirs d'autorisation, le ministre doit approuver la réglementation municipale.

Le classement d'un immeuble permet de contrôler, au préalable, toute intervention sur un immeuble comportant une valeur historique ou culturelle. Un bien culturel classé ne peut être détruit, altéré, détérioré, restauré, réparé, modifié sans l'autorisation du ministre des Affaires culturelles.

Aucun bien culturel classé ne peut être aliéné sans l'autorisation écrite du ministre qui prend avis de la Commission des Biens culturels. De plus, tout bien culturel immobilier classé qui n'est pas exploité à des fins commerciales peut être

exempté de taxe foncière dans la mesure et aux conditions prévues par règlement du gouvernement jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité ou il est situé.

Le classement s'accompagne généralement d'une protection supplémentaire quant à l'environnement immédiat du bâtiment classé. L'aire de protection est une aire dont le périmètre est à cent cinquante-deux mètres d'un monument historique classé. Une intervention qui se trouve dans les limites de cette aire de protection requiert les mêmes autorisations que pour une intervention sur le bâtiment lui-même. Toutefois, l'aire de protection est un élément facultatif du classement. Le ministre des Affaires culturelles peut classer un bâtiment avec ou sans aire de protection.

Outre cette protection ponctuelle des monuments et des sites isolés, une protection globale s'impose et situe notre approche de mise en valeur dans une perspective de conservation intégrée.

« Ce qui importe de protéger aujourd'hui ce sont les villes historiques, les quartiers urbains anciens et les villages de tradition y compris les parcs et Jardins historiques. La protection de ses ensembles ne peut-être conçue que dans une perspective globale en tenant compte de tous les édifices qui ont une valeur de culture, des plus prestigieux au plus modestes, sans oublier ceux de l'époque moderne, ainsi que du cadre dans lequel ils s'inscrivent. »

Source : Texte de la *Déclaration d'Amsterdam*, proclamée par le Congrès sur le patrimoine architectural européen le 24 octobre 1975.

La présente étude visant à être intégrée aux travaux d'élaboration du schéma d'aménagement de la M.R.C de Memphrémagog les recommandations proposées doivent être en conformité avec celui-ci. Dans ce sens, nous sommes en mesure à l'heure actuelle, de suggérer des conseils techniques et des programmes de diffusion de la connaissance.

Qu'il nous soit permis d'attirer l'attention de la M'R'C' sur quelques considérations particulières :

- Outre le caractère exceptionnel de certains bâtiments, la majorité (20 bâtiments) des églises protestantes de la M.R.C. sont considérées comme ayant un caractère intéressant; la plupart des églises protestantes de la M.R.C. sont dans un bon état de conservation;

- Parmi les églises qui possèdent un intérêt patrimonial exceptionnel, deux bâtiments semblent menacés : l'église anglicane de Hatley et l'église unie de Georgeville nécessiteraient des travaux de restauration dans un avenir rapproché;
- L'église unie de Tomifobia est dans un état lamentable, nous souhaiterions que des mesures soient prises pour sa protection et sa conservation. Retardées à plus longue échéance, ces mesures s'avèreront inutiles;
- Les sites occupés par les églises protestantes sont en grande majorité très bien entretenus.

## **L'ABBAYE DE SAINT-BENOIT-DU-LAC**

L'abbaye bénédictine de Saint-Benoît-du-Lac est un ensemble architectural et paysager de grand intérêt.

Conçu par le moine-architecte français Dom Paul Bellot, cet ensemble architectural d'inspiration médiévale occupe un site privilégié en bordure du lac Memphrémagog. L'imposante tour clocher qui se dresse à l'extrémité sud de l'aile de l'hôtellerie constitue un repère visuel important. Elle domine l'ensemble des constructions de sa masse et émerge au-dessus de l'abondante végétation quienserre l'abbaye de toutes parts.

Il s'agit d'une œuvre architecturale importante, unique dans la région; son association à la vie monastique lui confère un intérêt supplémentaire.

On remarquera le caractère fortement intégré de l'aménagement de l'ensemble de la propriété ainsi que les vestiges de mises en valeur antérieures (chemins bordés d'arbres).

## **RECOMMANDATIONS**

Compte tenu du maintien de la vocation originelle des lieux, l'abbaye de Saint-Benoît-du-Lac n'apparaît aucunement menacée.

On devrait néanmoins s'assurer que le caractère champêtre des lieux est préservé intact. Pour cela, il serait souhaitable que le tracé et la configuration des routes soient conservés et qu'aucune activité sylvicole perturbatrice ne soit autorisée.

La mise en œuvre d'un plan de développement culturel régional devrait par ailleurs prendre appui sur cet équipement remarquable et intégrer certaines des activités monastiques susceptibles d'être accessibles au public. On devra

néanmoins s'assurer, au préalable, du respect de la communauté bénédictine.

## **LES PONTS COUVERTS**

À l'instar des dépendances agricoles circulaires, les ponts couverts demeurent des témoins de techniques de construction révolues. Ce mode de construction, développé à compter du début du XIXe siècle, assurait la protection d'une structure conçue en vue d'obtenir une grande rigidité et autorisant le franchissement de portées parfois importantes.

Il reste cependant peu de ces constructions, la MRC n'en comptant plus elle-même que deux dont un est passablement détérioré.

Le pont couvert de Potton, localisé à proximité de la frontière canado-américaine, a en effet été déplacé aux côtés de la route pour être remplacé par un ouvrage mieux adapté aux conditions de la circulation. Déposé sur des empilements de grosses pièces de bois, le pont est passablement déformé et montre des signes évidents de décrépitude. On peut même supposer qu'il finira par s'effondrer à moins que des travaux, probablement coûteux et peu prévisibles, ne soient entrepris incessamment.

Le pont couvert de Fitch Bay est dans un meilleur état de conservation et il est toujours entretenu même si ici aussi on lui a substitué un pont mieux adapté aux conditions de la circulation. Sa localisation en bordure d'une route passablement achalandée semble d'ailleurs avoir favorisé sa préservation et sa mise en valeur.

## **RECOMMANDATIONS**

Compte tenu de l'intérêt intrinsèque de cette construction et en raison de la disparition probable du pont de Potton, il est recommandé d'évaluer la pertinence d'une attribution, par la municipalité, du statut juridique de monument historique.

Il est également recommandé de favoriser la mise en valeur de l'ensemble du site et d'envisager l'installation d'un panneau d'identification faisant état de l'intérêt et de l'originalité de ce type de construction né du développement du génie au tournant des XVIIIe et XIXe siècles.

## LES CIMETIÈRES

Les cimetières qu'on trouve sur le territoire de la MRC témoignent, à l'instar des églises, du pluralisme religieux qui s'est manifesté dans les Cantons de l'Est dès les débuts de leur colonisation.

Mais ils témoignent également de la taille respective des communautés protestantes et catholiques et de leur mode d'appropriation et de mise en valeur du territoire.

Du côté catholique on a bénéficié, à compter de 1850, de l'arrivée massive des canadiens-français, venus des vieilles seigneuries, pour constituer des communautés importantes et homogènes. La taille de ces communautés, centrées sur les villages, autorisait habituellement la construction d'une vaste église et l'ouverture d'un cimetière qu'on savait devoir être relativement grand blotti à l'ombre de l'église, ce terrain ne s'encomrait habituellement pas d'une trop abondante végétation et se caractérisait par son aménagement plutôt cartésien, allées et pierres tombales étant disposées sans trop de fantaisie. Ces cimetières présentent certes un intérêt patrimonial, mais leur « survie » ne semble aucunement menacée.

Les cimetières protestants témoignent, au contraire des précédents d'un éclatement, de la communauté protestante en plusieurs dénominations et d'une taille d'autant plus réduite de ces communautés que la colonisation de souche britannique n'a jamais atteint l'importance escomptée par les dirigeants de la colonie. Les cimetières protestants sont donc nombreux et n'occupent habituellement que de petites superficies. Certains parmi les plus modestes ont même cessé très rapidement d'être utilisés parce que la communauté propriétaire avait disparu ou s'était déplacée.

Si le grand nombre et la superficie réduite constituent deux traits caractéristiques des cimetières protestants, c'est sans conteste leur dispersion et leur aménagement qui retiennent davantage l'attention.

Contrairement aux cimetières catholiques, les cimetières protestants se retrouvent en effet un peu partout sur le territoire. Certains bordent les églises des villages tandis que d'autres ont été localisés à proximité d'une agglomération ou à une intersection en pleine campagne. D'autres enfin occupent le versant d'une colline ou un monticule s'élevant en bordure de la route. Cette dispersion n'était toutefois pas gratuite. Certains cimetières signalent en effet l'emplacement

d'une église ou d'une chapelle aujourd'hui disparue, voire même parfois d'un hameau dont seul subsiste le nom.

Cette dispersion se double par ailleurs d'une inscription habituellement douce dans le cadre paysager. Ainsi on a parfois mis à contribution le versant d'une colline ou un monticule; mais toujours, on a réalisé, d'une manière plutôt informelle, un encadrement paysager constitué de grands arbres, d'arbustes isolés ou en bosquets, de gazon et parfois d'une clôture. Le pittoresque de ces cimetières est généralement accentué par l'irrégularité apparente de la distribution des pierres tombales, par la patine qui les marque différemment selon qu'elles sont en schiste gris-vert (ardoise), en calcaire blanc (soft marbre) particulièrement friable ou en granite noir, rose ou gris.

Et tous ces cimetières, quelle que soit la fréquence de leur utilisation, sont toujours entretenus. Certains, inutilisés depuis longtemps, souffrent parfois plus sévèrement du passage des ans, mais aucun n'est envahi par la friche ou n'a, semble-t-il, été victime de vandalisme.

Enfin quelques-uns sont identifiés par une plaque qui permet d'en connaître les origines et parfois même de localiser la chapelle qu'ils bordaient.

## **RECOMMANDATIONS**

Les cimetières protestants s'inscrivent profondément dans l'espace la trace des communautés qui ont contribué à façonner les paysages de la MRC. Ils demeurent donc des témoins importants de l'histoire locale et régionale, d'où leur intérêt patrimonial. Et ils matérialisent, autant que les bâtiments, un mode d'appropriation et de mise en valeur du territoire. Aussi méritent-ils d'être préservés.

S'il est presque impensable de conserver les pierres tombales, on peut au moins préserver ces lieux d'un envahissement par la friche et s'assurer du maintien de l'intégrité du cadre paysager.

Par ailleurs il faudrait s'assurer qu'aucun déplacement ou réaménagement d'une route ni qu'aucune construction n'altère l'intégrité des lieux ou, pire encore, n'en signifie la disparition.

On devrait, par exemple éviter ce qui s'est produit dans le cas d'un cimetière du chemin Cooledge. Afin d'éviter une courbe du chemin, lors de l'installation d'un câble téléphonique, on a tout simplement franchi une petite colline occupée

par ce cimetière. Le câble téléphonique fait donc maintenant partie d'un paysage qui aurait bien pu s'en passer.

On pourrait enfin songer à réaliser une recherche historique qui permettrait de mieux connaître les origines des cimetières. Des panneaux d'identification et d'information pourraient ensuite être discrètement disposés en bordure de chacun de ceux-ci. On en confirmerait ainsi l'intérêt et peut-être reconnaîtrait-on ainsi le mérite de ceux qui en assurent l'entretien.

## **LA GRANGE CIRCULAIRE DE MANSONVILLE**

La grange circulaire de Mansonville est localisée au cœur du village, face à l'église paroissiale. Ses dimensions importantes et ses caractéristiques architecturales, plan circulaire, campanile de ventilation au sommet d'une toiture conique, garnaud couvert en façade, en font un des bâtiments les plus intéressants de l'endroit.

À l'instar des bâtiments circulaires d'Austin et des ponts couverts, cette grange demeure le témoin de techniques de construction originales et révolues. Il importe donc de préserver cette architecture agricole de grand intérêt.

## **RECOMMANDATIONS**

Il est conséquemment recommandé d'évaluer la pertinence de citer, à titre de monument historique, ce bâtiment. Cette attribution d'un statut juridique par la municipalité constituerait une reconnaissance de son intérêt et permettrait de mieux encadrer une éventuelle mise en valeur. Il faudrait également inciter son propriétaire à effectuer toute réparation nécessaire avant que des dommages trop importants ne surviennent. Car il en va de la préservation d'un des derniers témoins de cette architecture dans la MRC.

## **LES TUNNELS D'ARBRES**

La présence de végétation à l'intérieur des ensembles d'intérêt patrimonial demeure une caractéristique essentielle de leur composition et contribue significativement à leur spécificité et à leur attrait. Cette végétation n'a toutefois été considérée qu'en tant que constituante de ces ensembles et n'a pas été identifiée comme un élément distinct qu'on traiterait à part.

Il en est cependant autrement des lanières d'arbres qui constituent de véritables tunnels. Ces alignements de vieux arbres, dont les ramages s'entrecroisent au-dessus de la route, sont des aménagements paysagers qui semblent avoir été mis en place au siècle dernier. Ce sont des espaces « construits » dotés de caractéristiques propres. Ils sont facilement repérables sur le territoire pour quiconque y circule et demeurent des éléments marquants, des temps forts, des paysages humanisés de premier plan.

Leur inscription dans des paysages agricoles d'intérêt leur confère un attrait supplémentaire. Aussi méritent-ils d'être préservés. Mais leur préservation se pose en termes autres que lorsqu'il s'agit du patrimoine bâti. Ces lanières sont en effet avant tout constituées de végétaux qui vieillissent, se détériorent et sont appelés à disparaître. Et, contrairement aux édifices ou aux constructions, on ne peut les restaurer, ni même les stabiliser dans leur état actuel. On doit donc admettre leur évolution. Il ne s'agit cependant pas de se résigner à leur disparition, il est en effet possible de soigner les arbres malades, de pratiquer un émondage d'entretien et de planter de jeunes arbres qui remplaceront progressivement les arbres morts, malades ou trop endommagés. Mais il s'agit avant tout d'assurer une certaine continuité, à défaut de laquelle naîtra rapidement une indifférence d'autant plus prononcée que le souvenir de l'intérêt de ces lanières s'estompera.

Ces tunnels sont par ailleurs également menacés par d'éventuelles mises aux normes des chemins réalisés à la faveur d'une amélioration du réseau routier. L'étroitesse du chemin s'avère en effet une caractéristique essentielle de ces volumes paysagers. Tout élargissement nécessitant le déplacement d'une des deux rangées d'arbres risque de rompre irrémédiablement l'équilibre de l'aménagement.

## **RECOMMANDATIONS**

Il est donc recommandé :

- d'interdire tout abattage ou tout émondage sauf exceptions réglementées par la municipalité;
- de préserver le tracé et la configuration des routes, de mettre en œuvre un programme de consolidation de l'encadrement paysager;
- d'exiger le maintien des caractéristiques des lieux advenant des travaux de voirie;
- d'inciter les propriétaires de bâtiments à en préserver les caractéristiques architecturales;
- de réglementer toute construction à l'intérieur d'une zone de protection



englobant l'essentiel du site, et fixant le recul minimum à 20 mètres.

On pourrait également évaluer la pertinence de constituer l'une ou l'autre des cinq lanières retenues en site du patrimoine. Cette attribution d'un statut juridique par la municipalité pourrait favoriser tout projet de consolidation et de mise en valeur en autorisant un encadrement mieux adapté à la spécificité de chacune des lanières.

## **LES PAYSAGES NATURELS**

Les paysages naturels consistent en des territoires présentant pour la MRC, au sens de l'article 5 de la loi 125, un intérêt esthétique.

Ces paysages naturels réfèrent à des composantes marquantes de la géographie de la MRC. Ce sont des unités morphologiques d'envergure régionale et d'échelle kilométrique qui modulent fortement le paysage et contraignent l'occupation du territoire.

En raison de leurs caractéristiques (étendue, configuration, présence d'un couvert végétal abondant), ces unités de paysage constituent des temps forts à l'intérieur des champs visuels s'ouvrant depuis les routes pittoresques et panoramiques. Ils constituent également des fonds de scène sur lesquels se profilent plusieurs des ensembles et des éléments d'intérêt patrimonial.

Ces paysages sont figurés sur la carte par une trame présentant un boisé; des traits schématisant une pente ont également été tracés pour localiser les principaux versants. Ces paysages ne sont constitués que des versants visibles des routes environnantes des massifs montagneux retenus. On ne présume ici aucunement de l'intérêt des versants opposés ou voilés.

Peu propices à l'agriculture, ces unités de paysage sont longtemps demeurées en marge des espaces humanisés. Même l'activité forestière les a habituellement épargnées en raison des contraintes topographiques qui leur sont inhérentes. Elles présentent toutefois un intérêt récréo-touristique certain qu'on a parfois mis à contribution (Owl,s Head, Orford, collines de North Hattley, Pointe Magoon).

Si la majorité de ces paysages se retrouvent à l'ouest du lac Memphrémagog (la chaîne des Montagnes Vertes), quelques-unes peuvent être découvertes du côté est, parmi celles-ci on notera l'alignement du Bunker Hills dont la forme rappelle une gigantesque vague pétrifiée.

Ces unités de paysage sont :

les rives du lac Bowker

le versant ouest du lac Massawippi

la pointe Magoon

les rives, les îles et le lac Memphrémagog (Sargent Bay et Fitch Bay)

le lac Massawippi

le mont Sugar Loaf

le massif Owl's Head

le mont Owl's Head

le mont Orford

le mont Bear

le mont Chagnon

le mont Hawk

le mont Place

les monts de Sutton

le mont Foster

les monts de Jay

le mont Glen

Bunker Hill

le mont Pevee

les collines de Vale Perkins\*

le mont Éléphant

les collines de North Hatley\*

le versant est des monts de Sutton\*

*\*nom donné en relation avec le lieu le plus immédiatement voisin*

La nature et l'envergure des paysages naturels incitent à recommander des mesures globales concernant prioritairement la préservation du couvert végétal et le contrôle de l'occupation résidentielle de basse densité. Les abords des lacs apparaissent évidemment les milieux les plus vulnérables parce que les plus convoités. Aussi leur sera-t-il accordé une attention particulière.

**Il est donc recommandé :**

- d'adopter des normes minimales concernant les usages, l'ouverture de nouveaux chemins, le lotissement, le déboisement et les interventions sylvicoles afin de préserver l'intégrité de ces unités de paysage d'échelle kilométrique et d'envergure régionale.

À cet effet, et compte tenu des recommandations de l'étude de la problématique forestière préparée par la firme Gauthier Parent et associés, il est suggéré à l'égard des paysages naturels retenus aux fins des présentes :

de rendre conforme la délimitation des secteurs naturels de l'étude forestière aux délimitations de la présente étude afin d'éviter toute inadéquation susceptible d'en affecter la préservation;

- d'autoriser :

- l'agriculture, soit la culture du sol et de végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins agricoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments accessoires incluant les résidences de ferme, les granges, les remises, les scieries et les autres bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole;

- l'exploitation des érablières, soit les usages agricoles de nature saisonnière consistant seulement en la fabrication de produits par la distillation de la sève d'érable (sirop, tire, sucre); ces érablières ne devraient pas être destinées à recevoir le public et toute activité de restauration ou de réception de groupes ou d'individus devrait être prohibée;

- l'habitation unifamiliale isolée sauf où les pentes sont supérieures à 15%;

- les traitements sylvicoles\* définis ci-dessous :

-l'ouverture de nouveaux chemins seulement si une pente inférieure à 10 % est maintenue tout au long du tracé; cette autorisation devra être assortie de normes de construction assurant la qualité de la route;

- coupe par trouée (max. 2 ha sauf dans les zones périphériques des ou cette superficie est limitée à 0,5 ha et à 30% de la superficie de la propriété visée; les trouées doivent être distantes les unes des autres d'au moins 150m.

- coupe de jardinage

- coupes progressives

- coupe sanitaire

- éclaircie par le haut

- éclaircie par le bas

- éclaircie précommerciale

- le défrichement (friche herbacée ou arbustive) pour la remise en culture de terres laissées à l'Abandon ;

- de maintenir l'interdiction de coupe à blanc partout où les pentes sont supérieures à 15 %;

- de maintenir l'interdiction de coupe de bois sur une bande de 15 m en bordure d'un cours d'eau;

- d'autoriser l'ouverture d'une seule percée de 5m de largeur par 50m de façade sur les lacs ;
- de maintenir les restrictions concernant les ouvrages, les fosses et les installations septiques dans la bande de 10 ou 15m selon la hauteur des talus et les pentes ;
- de maintenir la distance minimale de 75 m pour la localisation des chemins en bordure du lac permettant d'accéder à des lots non ou partiellement desservis;
- de maintenir l'interdiction de coupe à blanc sur les premiers 30 m en bordure des lacs et cours d'eau;
- de maintenir l'interdiction concernant la modification du littoral aux conditions déjà prévues;
- de maintenir la superficie et les dimensions minimales exigées en bordure des lacs, sauf pour les lots riverains;
- de porter la superficie minimale des lots riverains à 0.5 ha, la largeur moyenne en rive à 50 m et la profondeur à 75 m;
- d'autoriser les déboisements pour la construction résidentielle aux conditions suivantes et sous réserve des exigences abordées ci-dessus :
  - superficie max. pour bâtiment principal : 800 m<sup>2</sup>
  - superficie max. par bâtiment accessoire de plus de 40 m<sup>2</sup> de superficie au sol : 100 m<sup>2</sup>
  - superficie max. totale pour aires distantes d'au moins 10 m et séparées par une bande d'arbres : 1 200 m<sup>2</sup>
  - superficie max. totale pour aires combinées (bâtiment principal et bâtiments accessoires de plus de 40 m<sup>2</sup> de superficie au sol : 1 000 m<sup>2</sup>
  - superficie max, y compris les chemins d'accès et les percées sur le lac : 30 % sans jamais excéder 5 000 m<sup>2</sup>

### **Coupe par blocs ou trouées\***

« Abattage de tous les arbres marchands commercialisables d'un peuplement mature sur une superficie variable représentant au maximum le tiers (1/3) de la superficie du terrain faisant l'objet de ce type d'exploitation, généralement pour y promouvoir la régénération ou préserver la qualité de certaines stations fragiles. »

### **Coupe de jardinage\***

« Coupe annuelle ou périodique d'arbres choisis individuellement ou par petits groupes dans un peuplement inéquienne (âge variable) pour en récolter la production et amener le peuplement à une structure jardinée équilibrée en

assurant les soins culturaux nécessaires aux arbres en croissance et/ou l'installation de semis. Ces coupes ont un caractère mixte de régénération et d'amélioration. »

**Coupes progressives\***

« Une des coupes successives entreprises périodiquement dans un peuplement régulier arrivé à maturité, afin d'obtenir une régénération naturelle à l'abri des semenciers puis un nouveau peuplement régulier. »

**Coupe sanitaire\***

« Coupe d'arbres morts, mourants ou en voie de détérioration avant que leur bois devienne sans valeur. »

**Éclaircie par le haut\***

« Méthode d'éclaircie qui consiste à enlever les arbres codominants et dominants qui nuisent le plus aux tiges d'élite de ces deux classes de cime et de ne prélever dans les classes inférieures que les arbres marchands destinés à se perdre avant le retour des coupes. »

**Éclaircie par le bas\***

« Élimination des arbres des étages inférieurs, favorisant les arbres déjà bien établis. »

**Éclaircie précommerciale dans les peuplements au stade de gaulis\***

« L'éclaircie pré commerciale ou coupe de nettoyage est une éclaircie par le haut dans un peuplement au stade de gaulis (dont le diamètre à 1.3 m au-dessus du sol est plus petit que 4 po ou 9.5 cm) afin de libérer les sujets désirables parmi les tiges dominantes ou codominantes. Il est à noter que normalement aucune tige marchande (dont le diamètre à 1.3 m au-dessus du sol est plus grand que 10 cm) ne doit être coupée. »

**Plantation\***

« Action de créer un peuplement forestier en plantant de jeunes plants dans le but de produire de la matière ligneuse. La plantation peut aussi avoir comme objectif de créer un massif afin de protéger le sol et les eaux. »

\*définitions tirées du document Problématiques forestières, préparé par la firme Gauthier, Parent & Associés.

## **LES ROUTES PITTORESQUES ET PANORAMIQUES**

Les routes pittoresques et panoramiques sont des tronçons du réseau de voirie associés à des paysages humanisés d'intérêt patrimonial ou à des paysages naturels de grande qualité.

Le caractère pittoresque de certains tronçons est habituellement tributaire des caractéristiques de la route (tracé, configuration, largeur) et de sa relation étroite à des paysages humanisés (hameau, lande agricole, tunnel d'arbres, boisé). L'intérêt panoramique de certains autres tronçons est par ailleurs inhérent à la localisation de la route; celle-ci donne en effet à voir des unités de paysage d'échelle kilométrique. Certains tronçons peuvent par ailleurs se caractériser à la fois par leur intérêt pittoresque et panoramique.

Les routes pittoresques et panoramiques ne sont évidemment pas d'intérêt égal, d'où la nécessité de les aborder par tronçons. Ce découpage s'est opéré à la faveur d'un inventaire sur le terrain. Chacune des routes a été parcourue dans les deux sens puis, après une première cartographie, a été parcourue à nouveau pour vérifier la précision de l'inventaire.

Ces relevés ont permis de localiser les concentrations de bâtiments d'intérêt, mais aussi de délimiter les paysages humanisés et naturels susceptibles d'être perçus par un observateur circulant sur le réseau routier de la MRC.

Une telle lecture des paysages nécessite une délimitation des champs visuels de premier et de second plan, c'est-à-dire des étendues perçues depuis les routes.

Le rendu cartographique délimite les champs visuels de premier plan par un trait qui peut être continu (champ visuel fermé par la végétation ou par le relief) ou discontinu (champ visuel ouvert se prolongeant au-delà du premier plan). Ce champ visuel de premier plan est également qualifié en fonction de l'intérêt du paysage humanisé qu'il englobe. Une trame localise sur la carte les paysages humanisés d'intérêt plus élevé cependant que des croquis d'une grange établie et d'un espace aménagé (colline, clôture, arbres) indiquent qu'il s'agit d'un paysage agricole.

Les alignements de petits triangles allongés indiquent des vues panoramiques sur des paysages naturels qui sont habituellement d'échelle kilométrique et dont certains, à l'instar des monts Owl's Head et Orford, constituent des repères visuels importants. Les points d'observation remarquables sont par ailleurs identifiés par un V ouvert en direction de l'élément de paysage observable.

Quelques éléments d'intérêt patrimonial contribuent par ailleurs à la spécificité de tronçons de routes pittoresques. C'est le cas, notamment, des tunnels d'arbres. Ces alignements de vieux arbres dont les ramages s'entrecroisent au-dessus de la

route confèrent en effet à de courts tronçons de route (quelques centaines de mètres) un attrait exceptionnel. Ces aménagements paysagers définissent un volume relativement opaque (en été) dont on perçoit très bien les contours. Plusieurs maisons de ferme et de nombreuses granges-étables d'intérêt ponctuent également les abords de ces routes. Leur présence en agrément le parcours et ils constituent souvent le pendant de premier plan aux éléments de paysage naturel de second plan.

Les routes pittoresques et panoramiques sont menacées par la dégradation des paysages humanisés et naturels qu'elles traversent et qu'elles donnent à voir puisqu'une part importante de leur intérêt réside dans la qualité et la cohésion de ces paysages. Mais elles sont aussi menacées par une « mise aux normes » visant à améliorer le tracé et accroître la sécurité des automobilistes suite à une hausse de l'achalandage, mais ici l'atteinte d'objectifs parfois contraires se réalise trop souvent au détriment des qualités intrinsèques de ces routes et de ces chemins ouverts il y a parfois près de 200 ans. Aussi doit-on accorder une attention particulière à tout projet de réaménagement susceptible de rompre l'équilibre précaire de certains aménagements traditionnels, notamment les intersections parfois capricieuses et les tronçons sous tunnels d'arbres.

À cet égard, on retrouvera en annexe à cette étude un avis formulé en regard d'un projet de réaménagement du chemin Cooledge à Sargent Bay, lequel impliquerait des travaux de voirie à l'intérieur d'un ensemble et d'un tunnel d'arbres reconnus d'intérêt patrimonial.

Ces tronçons sont les suivants :

Le chemin de la Diligence

Le chemin University

Le chemin Hovey

Le chemin Hatley

Le chemin Nord

La route 143

La route 208

La route 108

Le chemin de la Montagne

Le chemin Brown's Hill

Le chemin Merrill

Le chemin Cedarville

Le chemin Magoon's Point

La route 247

Le chemin Leadville  
Le chemin Laliberté  
Le chemin Province Hill  
Le chemin Higwater  
Le chemin Peabody  
Le chemin Schoolcraft  
Le chemin Owl's Head  
Le chemin Baker Pond  
Le chemin Sargent Bay  
Le chemin du Lac  
La route 243

## **RECOMMANDATIONS**

Les recommandations à l'égard des routes pittoresques et panoramiques concernent, pour les unes, la route elle-même et, pour les autres, les paysages qu'elles donnent à voir. Dans ce second cas, on renvoie le lecteur aux recommandations spécifiques à chacun des éléments concernés.

On recommande de :

- favoriser le maintien de leurs caractéristiques (tracé, configuration, encadrement par végétation, etc.) et réviser tout projet de « mise aux normes » susceptible d'altérer irrémédiablement le cachet d'une route ou d'un tronçon d'intérêt;
- mettre en œuvre, de concert avec les municipalités et les organismes gouvernementaux concernés, un programme de reboisement des abords des routes et de consolidation de l'encadrement paysager des tronçons les plus intéressants, notamment dans le cas des tunnels d'arbres;
- inciter les entreprises Hydro-Québec et, Bell Canada à implanter ou à déplacer leurs conduits aériens de manière à ne pas diminuer la qualité des paysages par la coupe ou l'émondage de vieux arbres qui confèrent à certains paysages humanisés un intérêt exceptionnel
- ponctuer les parcours de panneaux d'identification des sites et des lieux les plus intéressants; donner quelques renseignements sur l'histoire ou les caractéristiques;
- réglementer les interventions sylvicoles en bordure immédiate des routes et chemins en vue de préserver l'intégrité de l'encadrement par végétation;
- évaluer la pertinence d'aménager une petite halte routière en bordure du chemin du Lac à Austin en raison de la qualité exceptionnelle du paysage (vue sur Saint-Benoît-du-Lac et Owl's 's Head);
- réglementer l'affichage.



## **LA HIÉRARCHISATION DES ENSEMBLES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL OU ESTHÉTIQUE**

La hiérarchisation des ensembles et des éléments d'intérêt patrimonial ou esthétique proposée au plan produit en pochette origine de l'inventaire et de l'analyse détaillée de chacun des ensembles retenus aux fins de la présente étude.

Cette hiérarchisation suppose un jugement de valeur; y entre donc une bonne part de subjectivité. Mais cet exercice s'appuie également sur certains critères qui autorisent une certaine objectivité. Parmi ceux-ci figurent les qualités générales d'un ensemble construit ou aménagé ou d'un paysage naturel (composition, complexité, configuration, diversité, ancienneté, relation à l'environnement immédiat, équilibre des composantes, etc.), sa cohésion, son état général de conservation. Y figurent également la présence d'éléments marquants, (église, édifice institutionnel, résidence bourgeoise, manufacture ou fabrique, ensemble architectural exceptionnel, etc.), l'effet de surprise, la qualité des détails la spécificité d'une façon de faire, l'intégrité d'un paysage (topographie, végétation, configuration des berges) ou d'une route (tracé, configuration, encadrement végétal)

Mais le recours à ces critères n'est pas mécanique ni non plus systématique. Une hiérarchisation s'opère en effet graduellement, au fil des expériences de terrain, à la faveur d'une analyse, d'une caractérisation des ensembles humanisés ou naturels. Et ces paysages s'agencent progressivement, selon un ordre décroissant qui va de l'intérêt remarquable à l'intérêt local en passant par l'intérêt régional élevé, l'intérêt régional et l'intérêt local élevé.

Bien sûr, ces catégories ne sont ni exclusives ni fermées; leurs frontières restent imprécises et la classification dans l'une ou l'autre est parfois difficile. Mais leur utilité réside moins dans les résultats qu'elles matérialisent que dans le processus qu'elles appellent, à savoir un processus d'évaluation et de comparaison.

Et cette hiérarchisation est encore plus aléatoire dès lorsqu'il est question de bâtiments ou d'ensembles architecturaux de taille réduite. L'inventaire réalisé ne permet en effet par une analyse architecturale exhaustive et les impressions premières sont souvent l'assise de la hiérarchisation. Mais, l'expérience aidant, on peut supposer qu'il s'agit là d'une ébauche valable et qu'un raffinement subséquent sera toujours possible en vue de la mise en œuvre de mécanismes ou de programmes d'intervention.

Il faut toutefois noter que la nature même de la présente étude oblige à certaines restrictions eu égard à l'énumération de bâtiments d'intérêt local. Il s'avère en effet impossible d'en présenter une liste exhaustive, ne serait-ce qu'en raison des difficultés d'identification et de localisation.

On remarquera par ailleurs que certains bâtiments et que certains ensembles architecturaux de petite taille et que certains paysages de dimensions restreintes présentant un intérêt élevé n'apparaissent pas à la liste dressée ci-dessous. C'est que ceux-ci ne sont pas compris à l'intérieur d'un des ensembles retenus aux fins des présentes et n'ont donc pu être évalués, ni même parfois identifiés.

La hiérarchisation proposée ne leur dénie donc pas un intérêt qui peut être évident; elle ne pouvait tout simplement pas les englober. Mais rien n'empêche la MRC ou les municipalités locales d'élargir cette énumération, de la compléter. Cela s'avère même éminemment souhaitable. Et la liste fournie permet justement d'établir des comparaisons, de mieux évaluer l'intérêt extrinsèque de ces ensembles et éléments.

## **LE PLAN ET LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

L'élaboration, l'adoption et la mise en œuvre d'un plan et d'une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale s'avèrent probablement les mécanismes les plus immédiatement accessibles de protection et de mise en valeur du patrimoine.

Le plan et la réglementation d'urbanisme permettent en effet d'établir un encadrement, de fixer des règles du jeu, dont on reconnaît sans hésitation la pertinence en milieu nouvellement urbanisé ou à développer. Mais leur intérêt en milieu ancien n'est pas toujours suffisamment reconnu. Et pourtant, partout où elles existent on s'en accommode fort bien, en dépit des difficultés d'application vécues au départ.

Ce plan et cette réglementation d'urbanisme diffèrent cependant d'un plan et d'une réglementation adoptés pour les nouveaux développements. Ils en diffèrent parce qu'ils n'émanent pas de principes, d'objectifs partagés et reconnus (la séparation des fonctions, l'homogénéisation des paysages au-delà des variations de détails, les reculs réguliers de 15 à 25 pieds, etc.), mais qu'ils sont étroitement liés à un milieu, à un espace construit qui existait avant leur adoption et qui a été façonné en fonction d'impératifs et d'objectifs autres.

Par exemple, les reculs sont habituellement de moins de 5 mètres et sont même parfois de moins d'un mètre; les hauteurs sont généralement comprises entre un étage et demi et deux étages ou, exceptionnellement, deux étages et demi ou trois; les usages résidentiels, institutionnels et commerciaux sont souvent fortement intégrés, parfois même à l'intérieur des mêmes bâtiments.

Le plan et la réglementation d'urbanisme en milieu patrimonial doivent donc rendre compte de ces particularités. Pour ce faire, ils doivent être élaborés à la suite d'une analyse détaillée du milieu afin d'être respectueux de ses moindres particularités et spécificités. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il est pratiquement impossible de formuler des orientations et des normes générales qui pourraient s'appliquer d'un environnement patrimonial à l'autre.

Le plan d'urbanisme doit néanmoins avoir pour objectif premier et explicite la préservation, la consolidation et la mise en valeur des ensembles et des éléments d'intérêt patrimonial, à défaut de quoi, ce ne sera là que préoccupations accessoires. Et on risque fort, dès lors, de reléguer le patrimoine au second plan, de ne le considérer qu'après coup, ou de n'en retenir que les éléments les plus significatifs pour vouer les autres à la décrépitude et à la disparition.

On peut également énumérer des éléments de contenu qu'on pourrait s'attendre à trouver dans toute réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale. Et, dans un deuxième temps, on trouvera une liste d'éléments de contenu qui devraient faire partie d'une réglementation élaborée pour un ensemble patrimonial présentant un intérêt plus élevé et qui mérite une protection plus exhaustive.

### **NORMES RÉGLEMENTAIRES MINIMALES**

usages : (autorisés, conditions d'implantation)

lotissement : (superficie, dimensions)

implantation : (% d'occupation, reculs min/max, dégagement latéraux, utilisation et empiètement dans les cours, stationnement automobile)

bâtiment : (nombre d'étages (s) min/max, hauteur min/max, niveau du rez-de-chaussée)

matériaux : (matériaux de parement des murs et toitures autorisés, prohibés)

agrandissement : (localisation, superficie hauteur)

déplacement : (conditions)

clôtures, murs, haies : (matériaux et hauteur)

affichage : (superficie et localisation)

## **NORMES RÉGLEMENTAIRES SOUHAITABLES**

lotissement : (superficie min/max, dimensions min/max, maintien de particularités cadastrales dont l'orientation, les proportions)

implantation : (orientation des bâtiments, disposition particulière des bâtiments accessoires, rythme d'implantation, mitoyenneté en milieu urbain)

bâtiment : (typologies architecturales caractérisées par le plan au sol, le volume, la forme du toit, les proportions des élévations, la disposition des saillies, etc.)

matériaux : (nombre, texture, couleur, agencement)

agrandissement : (typologies architecturales)

transformations : (forme de la toiture, saillies, distribution des ouvertures, etc. )

ouvertures : (modification, obstruction, percement, proportions, emplacement, typologie, encadrement)

clôtures, murs, saillies : (matériaux, hauteur, localisation)

affichage (nombre, dimensions, hauteur, emplacement, matériau, éclairage)

paysagisme : (coupe des arbres, plantations, terrassement, matériaux)

## **L’AFFICHAGE**

L'affichage occupe, de par sa fonction même, une position privilégiée, de premier plan, dans le paysage. Elle accapare même parfois l'essentiel d'un champ visuel, au détriment des paysages constitutifs de ces champs.

Aussi une politique de protection et de mise en valeur des ensembles d'intérêt patrimonial ainsi que des routes pittoresques et panoramiques doit-elle prendre en considération cette facette trop souvent négligée de l'aménagement.

L'inventaire de l'affichage à l'échelle régionale et locale a permis de constater que la situation générale est plutôt acceptable. Par exemple, on ne découvre pas de véritable pollution visuelle des principaux paysages agricoles traditionnels.

Par contre l'affichage en milieu commercial villageois, urbain ou périurbain (Ayer's cliff, Stanstead, Magog et les environs) « s'affiche » avec beaucoup moins de retenue. Ici, le mauvais goût et l'exhibitionnisme sont fréquents et semblerait parfois donner le ton. Même North Hatley n'échappe pas à cette fâcheuse tendance à la surenchère. Mais, ainsi qu'en témoigne ce même North Hatley, bon goût et sobriété peuvent ajouter au prestige d'un établissement commercial ou d'une place d'affaires.

D'ailleurs on peut souvent constater que la dégradation d'un paysage commercial par l'affichage est concomitante de la stagnation ou du déclin de l'activité commerciale. Tout se passe comme si l'agression visuelle pouvait compenser pour le manque d'attrait et de dynamisme. Dans d'autres cas, cependant, cette surenchère témoigne d'une nouvelle activité. C'est notamment le cas sur les routes 112 et 141 entre l'Autoroute et Magog. Ici, l'essor prévisible de la station touristique a suscité l'apparition d'une grande quantité d'affiches, certains bureaux d'affaires étant eux-mêmes traités en affiches.

Une politique générale visant à améliorer l'affichage constitue donc un objectif important pour une MRC qui désire projeter une image de qualité et préserver ses paysages d'intérêt patrimonial et esthétique. Il faut cependant que l'amélioration de l'affichage réponde aussi à un besoin de protection de la qualité de vie, à une volonté de se donner un chez-soi plus agréable, une politique d'amélioration de l'affichage pour le seul plaisir des visiteurs ou des touristes risquerait de faire long feu, si elle n'était pas d'abord ressentie comme une amélioration nécessaire de son environnement de tous les jours.

L'affichage a déjà retenu, dans la MRC de Memphrémagog, l'attention des corps publics. Les amendements apportés à la réglementation de contrôle intérimaire (secteur de la tête du lac) et les réglementations d'urbanisme à incidence patrimoniale adoptées par North Hatley et le village de Hatley en témoignent. Mais il s'agit là d'un contrôle embryonnaire qui doit être étendu. La situation, encore acceptable, risque fort de se détériorer. Les affiches, les panneaux réclames et les enseignes font en effet tellement partie du décor qu'on finit par les oublier ou même ne plus les voir. D'où d'ailleurs cette surenchère pour inventer un panneau réclame plus visible et plus agressif que le panneau du concurrent.

Les endroits les plus vulnérables sont évidemment les routes principales et les entrées des villes. Mais l'« affichite » (propension d'afficher à tort et à travers) est une plaie qui menace à plus ou moins long terme l'ensemble du territoire habité de la MRC.

Tous ces panneaux sont uniformisés et leur design est conforme à des critères (formes, couleur, symbolique) définis à la suite d'études diverses. Ce type d'affichage demeure donc un domaine d'intervention réservé, sur lequel on ne peut intervenir que très accessoirement.

Une meilleure concertation entre les autorités régionales ou locales et le MTO pourrait favoriser l'implantation de certains panneaux de circulation routière à des endroits plus appropriés; une meilleure concertation pourrait aider également dans le cas des centres-villes à trouver des supports pour les panneaux de signalisation plus adéquats ou les poteaux électriques ou téléphoniques. Le fait de « rafraîchir » tous les panneaux de signalisation routière plus fréquemment apparaît également comme une mesure apte à améliorer la situation de ce type d'affichage omniprésent sur tout le territoire. La MRC ou les municipalités locales n'ont pas à se substituer ici au MTQ dont la juridiction est acquise. Cependant, il appartient aux autorités régionales et locales d'être vigilantes à l'égard d'une signalisation routière de qualité.

Le MTQ est par ailleurs responsable du contrôle de l'affichage en bordure des routes qui relèvent de sa juridiction. Des normes concernant la superficie et l'implantation des affiches et des panneaux réclames lui permettent en effet de maintenir une certaine qualité de paysage. Le ministère interdit même un certain type d'affichage en bordure de routes au potentiel récréo-touristique reconnu. On pourrait donc songer à demander l'inclusion des routes 112 et 141 (entre l'autoroute et Magog) à la liste existante.

### **L'affichage des attraits patrimoniaux et touristiques régionaux**

Les municipalités locales ou d'autres intervenants du milieu sentent le besoin de signaler à l'attention des visiteurs la présence de tel ou tel attrait patrimonial ou touristique et la direction à prendre pour s'y rendre. À l'heure actuelle, ce type d'affiches est peu répandu dans la MRC. Cependant, le développement de la station touristique et la création éventuelle de circuits touristiques pourront être l'occasion d'une prolifération de ces panneaux d'identification et de direction. Il est donc souhaitable de prendre dès maintenant des mesures préventives face à ce type d'affiches. Il s'agit de déterminer les conditions à respecter pour leurs implantation et localisation. L'idée de vouloir uniformiser les affiches sur les circuits touristiques mérite d'être considérée avec attention. On peut même penser que des « designers » pourraient éventuellement se faire confier un mandat d'étude sur cette question particulière.

### **L'affichage public**

Il pourrait s'agir, par exemple, de fournir un support physique aux couleurs de la MRC sur lequel un espace précis serait alloué à l'identification de l'attrait, de la

ressource ou de l'équipement. La superficie de ce support pourrait varier en fonction de son emplacement (route à circulation rapide, croisée de chemin, etc.), atteignant, par exemple 0,5m<sup>2</sup> en bordure des routes principales et 0,2m<sup>2</sup> en bordure des routes secondaires

Si une identification d'attrait ou de ressources regroupées en un même lieu était nécessaire, par exemple en bordure des portes d'entrée de la station ou aux carrefours d'accès, des panneaux aux couleurs de la MRC allouant une case de 0,4m<sup>2</sup> à chacun pourraient être installés. Ces panneaux pourraient être de conception modulaire afin de les adapter aux besoins spécifiques des portes et carrefours.

Évidemment, il faudrait s'assurer du bon goût des identifications individuelles (sobriété, bon français, clarté du graphisme) et éviter que les réglementations n'autorisent des affiches plus importantes à proximité immédiate.

On pourrait également prévoir des cases spéciales pour les éphémérides. Leur superficie pourrait être plus grande afin d'autoriser l'inscription des dates de tenues des événements (0,5 à 1,0m<sup>2</sup>).

Un panneau présentant la répartition géographique des attrait, équipements et ressources ainsi que les voies d'accès pourrait compléter cette première information. Mais ses dimensions ne devraient pas dépasser 1,0 à 1,5m<sup>2</sup> considérant qu'il s'adresserait à une clientèle qui désire s'informer et, donc, qui accepte de s'arrêter, voire même de descendre de voiture plutôt qu'à une clientèle qu'on doit presque agresser afin d'attirer son attention.

### **L'affichage d'identification commerciale**

L'affichage d'identification commerciale est le type le plus répandu dans la MRC. Il s'agit de l'affichage identifiant un commerce ou une industrie. C'est ici que la surenchère est à son meilleur ou à son pire : on pourrait penser qu'un concours a parfois été lancé pour l'affiche la plus grosse, la plus criarde, la plus « québécoise ».

Les réglementations locale et régionale pourraient au moins voir à ce que des normes de base soient respectées; grosseur, hauteur, matériaux des affiches, distance de l'emprise, support, éclairage, etc. sont autant d'éléments que l'on peut réglementer. Une distinction peut être faite entre l'affichage commercial dans les centres-villes et les tissus urbains agglomérés et l'affichage commercial en bordure des routes. De plus, l'affichage d'identification commerciale devrait être

distingué de l'affichage publicitaire : souvent, c'est parce que l'on ajoute à l'affichage d'identification commerciale un affichage publicitaire, que l'on crée cette pollution visuelle le long des artères commerciales de la MRC. Par exemple, s'identifier comme le Roi de la radio, est une identification commerciale, tandis qu'ajouter que l'on vend des produits « Panasonic, Toshiba, RCA , Sony, JVC , Sanyo ». etc. est une forme d'affichage publicitaire.

On pourrait songer à proscrire les supports publicitaires de l'affichage commercial. Ce serait le cas lorsque le produit annoncé n'est qu'un des nombreux produits offerts par le commerçant. Par exemple ces nombreuses identifications « commandites » par les compagnies de boissons gazeuses ou autres.

Par contre l'annonce d'une ou quelques marque (s) de commerces pourvu qu'il n'y en ait pas plus de 4 ou 5, pourrait être autorisée à la condition qu'elle se fasse sur le même support, qu'elle n'occupe pas plus de 20 % de la superficie totale du panneau et que cette partie de l'identification soit comptabilisée dans le calcul de la superficie totale autorisée.

Dans le cas des établissements faisant partie de « chaîne » ou des établissements concessionnaires et franchisés, on peut accepter que cette association particulière soit « affichée ». Mais il ne faudrait pas craindre de contraindre ces établissements qui visent l'uniformité et l'homogénéité à tout prix. À cet égard un « fast food » établi dans un centre-ville traditionnel, où le piéton devrait être privilégié et où les vitesses réduites de circulation ainsi que la proximité des bâtiments de la rue justifient un affichage plus modeste, devrait être dans l'obligation de ne pas y envahir le champ visuel par une affiche hors de proportion.

Des superficies de l'ordre de 1,0 à 2,0 m<sup>2</sup> sont en effet nettement suffisantes « en ville » cependant qu'il n'est pas rare d'en voir certaines atteignant 10 m<sup>2</sup> le long des nouveaux boulevards commerciaux.

D'ailleurs tout l'affichage en milieu urbain ou villageois traditionnel devrait être revu. Outre les principes énumérés ci-dessus, il faudrait veiller à interdire l'affichage qui n'est pas véhiculé par un support distinct du bâtiment. On verrait donc à proscrire l'affichage sur les toitures, les murs, dans les fenêtres. Et les supports, bien que distincts, seraient interdits sur les toitures, dans toute porte ou fenêtre ainsi obstruée à plus de 20%.



Le nombre d'affiches par établissement devrait également être contrôlé et limité; les projections par rapport au mur devraient également être réglementées pour éviter les avancées rendues possibles par des assemblages souvent disgracieux de tuyaux, montants, fils métalliques et autres.

Les affiches d'identification commerciale clignotantes ou autrement illuminées par intermittence devraient également être interdites puisqu'elles contribuent fortement à la dégradation visuelle des environnements commerciaux.

Toutes ces considérations sont d'ailleurs fondées sur le principe que la surenchère mène inévitablement à la surenchère et que le mauvais goût, voire le grotesque, devient parfois la seule alternative possible lorsque tout a été tenté pour agresser le client.

Par contre la simplicité, la sobriété et la modestie est souvent le premier indice d'une consolidation ou d'une revitalisation de l'activité commerciale, la surenchère attestant habituellement la stagnation, voire le déclin.

Et ce qui a été dit sur les centres-villes ou les villages traditionnels peut également s'appliquer aux voies d'accès à la station ou aux artères commerciales qui constituent habituellement les voies d'accès principales aux ensembles patrimoniaux, car ici les portes d'entrée ont plus souvent qu'autrement l'air de foires de l'affiche qui occupent tout 1er champ visuel, l'architecture des bâtiments étant même parfois réduite on la déjà vu, à l'état de simple support publicitaire.

### **L'affichage publicitaire**

L'affichage publicitaire sous forme de panneaux réclames en bordure des routes ne constitue pas un problème crucial dans la MRC de Memphrémagog. La réglementation du MTQ joue un grand rôle dans cette élimination des panneaux réclames. Cependant, on en retrouve un certain nombre dans le couloir de l'autoroute près de Magog et en certains autres endroits dans la MRC. Même si, à l'heure actuelle, la pollution visuelle par ce type d'affichage n'est pas « criante », elle pourrait le devenir à plus ou moins long terme avec l'achalandage accru sur certaines routes de juridiction locale, à la faveur du développement de la station ou suite à la mise sur pied de circuits touristiques. On devrait dès maintenant définir les mesures préventives appropriées.

On peut observer, par exemple, que « l'affichage pirate » sous forme de panneaux réclames fixés à des camions stationnés en permanence le long des grandes routes

(façon de contourner la loi provinciale) ne s'est pas encore manifesté dans la MRC. Cependant, d'autres MRC du Québec subissent depuis quelques années ce type de pollution visuelle. Il serait donc bon de se pencher sur cette question afin de voir si les corridors de l'autoroute et des principales routes pourraient être mis à l'abri de cet « affichage pirate ».

### **L'affichage temporaire**

L'affichage temporaire se manifeste sur plusieurs formes dans 'la MRC : affichage pour des événements, affichage des gouvernements pour annoncer le montant des subventions accordé à des projets, affichage des agences immobilières pour la vente de terrains et bâtiments, affichage lors d'une campagne de sensibilisation du public à une œuvre quelconque, affichage sur les chantiers, etc.

Règle générale, on est porté à accorder peu d'attention à ce type d'affichage sous prétexte de sa durée limitée. Cependant, il peut être aussi source de pollution visuelle; d'une part on a tendance à le situer partout et n'importe où, d'autre part, sa conception est souvent de qualité douteuse. Une politique globale s'imposerait donc face à ce type d'affichage.

Mais le caractère « pirate » de ce type d'affichage rend problématique tout contrôle. Il faudrait toutefois prévoir un nettoyage régulier et systématique qui pourrait décourager. Par ailleurs certaines pratiques pourraient être favorisées, notamment celle, déjà privilégiée par certaines municipalités, d'identifier les développements résidentiels ou commerciaux par une enseigne schématisée produite aux coureurs de la municipalité et pouvant, le cas échéant, porter le (s) nom (s) du (des) développement (s).

### **Conclusion**

L'affichage dans la MRC de Memphrémagog peut devenir, à long terme, une source de pollution visuelle si l'on ne prend pas dès maintenant les mesures correctives et préventives appropriées. L'attention déjà accordée à cette question par la MRC et certaines des municipalités permet cependant de supposer que l'importance de cet aspect de l'aménagement est perçue. On proposera ci-dessous un encadrement réglementaire susceptible d'être transposé dans le document complémentaire du schéma.

À cet égard, on soulignera les différences de ces recommandations eu égard aux normes adoptées par la MRC pour le secteur de la tête du lac et incorporées au règlement de contrôle intérimaire. Ces différences nous apparaissent justifiées pour plusieurs raisons.

Les recommandations formulées ici s'inscrivent dans un contexte global d'intervention visant à contrôler l'affichage sur l'ensemble du territoire. Cette situation diffère donc significativement du contexte dans lequel avait été proposée la réglementation pour la tête du lac. À ce moment, il s'agissait d'élaborer un encadrement minimal au moment où prévalait, pour l'ensemble du territoire, une permissivité beaucoup plus grande.

Mais la situation est maintenant toute autre puisque le contrôle souhaité est plus contraignant, etc., pour l'ensemble du territoire.

Aussi estime-t-on nécessaire de reformuler l'encadrement du règlement de contrôle intérimaire afin de le rendre conforme à l'encadrement régional et de le rendre compatible avec les objectifs visés ailleurs.

Cet ajustement nous apparaît d'autant plus nécessaire qu'il serait risqué de privilégier une plus grande tolérance justement là où les risques d'abus sont les plus grands. On n'a pour s'en rendre compte, qu'à parcourir les routes 112 et 141 à proximité de Magog. On constatera rapidement que l'image de qualité souhaitée peut être compromise par quelques interventions de mauvais goût. Et l'on admettra qu'un mauvais affichage de 2 m<sup>2</sup> a moins d'impact qu'un mauvais affichage de 20 m<sup>2</sup>. Par ailleurs on constate que les règles du jeu seront désormais égales pour tous sur l'ensemble du territoire et on admettra volontiers que les visiteurs et les vacanciers qui seront parvenus au cœur de la station et qui emprunteront le parkway n'auront pas besoin d'être agressés par un affichage pour percevoir l'intérêt de l'endroit. D'ailleurs si on en jugeait autrement ce serait avouer indirectement que l'aménagement de la station se révèle de peu d'intérêt et qu'on doit compenser par un affichage « racoleur ».

Les normes proposées permettent à cet égard de limiter des excès toujours possibles. Ainsi, par exemple, un propriétaire d'un édifice commercial érigé en bordure du parkway projeté et présentant une façade de 30 m pourrait, en vertu du R.C.I., apposer sur cette façade une enseigne de 23 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut presque à la superficie de la façade de petits bungalows. Les recommandations formulées ci-dessus permettraient, dans ce cas-ci, deux enseignes de 2 m<sup>2</sup> soit

4 m<sup>2</sup> au total. Cela apparaît beaucoup plus conforme aux objectifs du maintien de la qualité des paysages. L'écart constaté décroît évidemment dans le cas d'établissements abrités dans des bâtiments présentant une façade plus restreinte. Mais l'objectif visé est évidemment de contrôler l'affichage et, à cet égard, on ne voit plus l'utilité d'établir les superficies d'affichage en relation avec la largeur de la façade des bâtiments.

Un tel écart n'est d'ailleurs pas constaté pour la seule tête du lac. On en trouve aussi en regard des réglementations du ministère des Transports et des réglementations locales, sauf justement là où une réglementation à incidence patrimoniale est en vigueur. Et on est à même de constater que le contrôle actuel est déficient puisque les problèmes d'affichage affectent tous les espaces à vocation commerciale de la MRC.

### **RECOMMANDATION**

On trouvera ci-dessous quelques propositions concernant un encadrement normatif de l'affichage. Mais avant d'aborder cette question, il apparaît souhaitable d'examiner la possibilité d'étendre aux routes 112 et 141 (respectivement entre l'autoroute et Magog et entre le parc du mont Orford et Magog) l'interdiction, aux termes du règlement sur les panneaux réclames et les affiches (c.p-5,r.1) du ministère des Transports, d'installer ou de poser aucune affiche ou panneau réclame de quelque nature et de quelque dimensions que ce soit qui puisse être visible de ces routes.

Ce règlement énumère en effet plusieurs routes importantes visées par cette interdiction. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux affiches suivantes :

- a) Les affiches émanant de l'autorité publique;
- b) Les avis dont l'affichage est prescrit par une loi;
- c) Les affiches qu'un propriétaire, locataire ou occupant d'une construction place sur cette construction pour annoncer la profession, l'art, le commerce, l'industrie ou autre occupation qu'il y exerce, la vente des produits de la ferme, la vente des produits qu'il fabrique ou tous autres produits vendus sur les lieux, ainsi que la vente ou la location de l'immeuble dont cette construction dépend;
- d) Les affiches qu'un propriétaire ou locataire d'un restaurant, d'un hôtel, d'une maison de pension ou de chalets (bungalows) situés le long d'un chemin que le ministre des Transports entretient, mais éloignés de ce chemin, place à proximité dudit chemin aux fins d'indiquer l'endroit où se trouve son établissement. Dans ce cas le propriétaire ou locataire ne peut avoir qu'une affiche en place à proximité du chemin sur sa propriété et cette affiche ne peut avoir plus de trois pieds de longueur par deux pieds de largeur;

- e) Les affiches électorales d'un candidat à une élection fédérale, provinciale, municipale ou scolaire;
- f) Les affiches posées à l'occasion d'une manifestation religieuse ou patriotique;
- g) Les affiches pour annoncer une exposition agricole;
- h) Les inscriptions dans les cimetières;
- i) Les inscriptions d'un caractère historique que le ministre des Transports a autorisées;
- j) Les signaux de direction ou d'arrêt installés ou autorisés par le ministre des Transports;
- k) Les affiches qu'une compagnie de téléphone, de télégraphe ou d'énergie électrique place, sur ses poteaux pour indiquer un danger ou pour indiquer les endroits où sont situés ses bureaux, pourvu que ces affiches ne soient pas rigides, mais encerclent en tout ou en partie les poteaux;

On s'assurerait ainsi d'une meilleure qualité des paysages qui subiront, on s'en doute, une forte pression de développement à la faveur de l'essor prévisible de la station touristique Magog-Orford.

Demande pourrait donc être adressée au ministre des Transports du Québec pour ajouter ces deux tronçons de route à la liste existante.

## **LES NORMES RÉGLEMENTAIRES OBLIGATOIRES**

### **Interdire :**

- les enseignes et affiches en forme de bannières, de banderoles ainsi que les affiches en papier, en carton ou de tout autre matériau non rigide apposés ailleurs que sur des panneaux d'affichage spécifiquement prévus à cette fin sauf les affiches électorales, de consultation publique, ou de manifestations diverses (éphémérides) en autant qu'elles soient enlevées au plus tard dix (10) jours après la date de tenue de l'événement;
- les enseignes mobiles, qu'elles soient installées, montées, fabriquées, directement peintes ou autrement imprimées sur du matériel roulant, un véhicule ou une partie d'un véhicule; cette interdiction ne s'applique toutefois pas à l'identification commerciale d'un véhicule pourvu qu'il ne soit pas utilisé dans l'intention manifeste d'être immobilisé et de constituer un panneau réclame pour un produit, un service, une activité;
- les enseignes portatives de type sandwich sauf dans le cas des postes d'essence et des stations-services où elles sont autorisées à raison d'une (1) par établissement et sans excéder un (1) mètre carré en superficie;

- les enseignes à éclat ou à éclairage intermittent ou imitant les dispositifs avertisseurs des véhicules de police, de pompier ou des services ambulanciers ou utilisant de tels dispositifs pour attirer l'attention;
- les enseignes rotatives ou autrement mobiles;
- les panneaux-réclames identifiant des produits, des marques de commerce, des entreprises, des services qui ne sont pas spécifiquement vendus ou offerts dans la municipalité par un commerçant qui installe le panneau réclame;
- toute enseigne de forme humaine ou animale, ou imitant un produit ou un contenant, qu'elle soit gonflable ou non;
- toute enseigne ou tout affichage peint directement sur un mur, une toiture, sur une couverture ou bâtiment principal, d'une dépendance, à l'exception des silos ou des dépendances agricoles auxquels cas on devra respecter les normes édictées ci-dessous;
- les identifications d'intérêt public (chambre de commerce, association des chevaliers de Colomb, club Kiwanis, plage ou camping municipal, etc.) aux entrées des agglomérations d'intérêt patrimonial (à moins de 5 km sur toute route d'accès) Sauf si elles sont regroupées sur un panneau ne dépassant pas 4m<sup>2</sup> et dont aucune case d'identification (une seule case par organisme, par site ou par activité) n'a plus de 0,4m<sup>2</sup>;

**Limiter :**

le nombre et la superficie des enseignes identifiant des projets résidentiels, de villégiature, récré-touristiques, commerciaux, industriels (plus d'un bâtiment principal ou un bâtiment principal de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie au sol), autoriser une seule enseigne par emplacement ou par groupe d'emplacement dans le cas des projets intégrés ou relevant d'un seul promoteur et limiter la superficie à 4,0m<sup>2</sup> et la hauteur à 4,0m;

**Interdire :**

le jumelage identification/affichage publicitaire; cette interdiction concernerait tout jumelage d'un produit ou d'une marque de commerce à un établissement qui n'offre pas spécifiquement et exclusivement le ou les quelques produits annoncés; dans les autres cas, la superficie de l'affichage publicitaire devrait être limitée à 20 % de la superficie de l'enseigne;

**Emplacement :**

- à plat sur un mur; sans excéder 30cm de ce mur;
- en projection perpendiculaire, fixée sur le mur ou accrochée à un support; sans excéder 1.5m de ce mur;

- fixée sur un muret de bois peint ou teint ou de brique construit dans la cour avant et localisée à au moins deux (2) mètres de l'emprise de la voie publique;
- fixée à un ou des poteaux implanté (s) dans la cour avant et localisé (s) à au moins deux (2) mètres de l'emprise de la voie publique;
- dans une ouverture (porte ou fenêtre) à la condition d'être constituée de lettres détachées ou de ne pas obstruer plus de 20% de la superficie vitrée;
- peinte sur un silo ou une dépendance agricole, à l'exclusion des toitures;

### **Hauteur :**

- une enseigne posée ou accrochée à un bâtiment doit être installée sous le rebord inférieur de la toiture;
- une enseigne supportée par un ou des poteau (x) ne peut excéder 5m du niveau moyen environnant du sol ni excéder la hauteur du bâtiment principal, à l'exclusion des cheminées, tourelles, campaniles, clochetons et autres éléments décoratifs; cela ne s'applique pas aux enseignes identifiant des projets résidentiels, de villégiature, etc. dont la hauteur maximale a été fixée à 4 m.;
- une enseigne apposée sur un muret ne peut excéder 1,5m du niveau moyen environnant du sol ;

### **Dimensions :**

- enseigne annonçant un projet de construction, de rénovation, d'agrandissement ou de recyclage d'un bâtiment : 2 m<sup>2</sup>;
- enseigne annonçant la vente ou d'un bâtiment ou d'un local dans 1 m<sup>2</sup>;
- enseigne annonçant une activité professionnelle ou commerciale dans une résidence : (usage accessoire) 0,3m<sup>2</sup>;
- enseigne d'identification commerciale ou industrielle implantée sur un muret ou supportée par un ou des poteau (x) : 1,5m<sup>2</sup> si à moins de 10 m de l'emprise de la voie publique, 2 m<sup>2</sup> si à plus de 10 m de cette emprise; la superficie du muret, sauf s'il s'agit d'une clôture ou d'un mur d'enceinte ne peut excéder de plus de 400% la superficie de l'enseigne, ni excéder de plus de 30cm la hauteur totale de l'enseigne; le(s) poteau(x) de support d'une enseigne ne peut (peuvent) excéder de plus de 30cm la hauteur de l'enseigne ni se situer à plus de 30cm de part ou d'autre de l'enseigne;
- enseigne apposée à plat sur un mur ou accrochée en projection sur un mur : 2 m<sup>2</sup>;
- enseigne peinte sur un silo ou sur une dépendance agricole : 3 m<sup>2</sup>;
- enseigne visible des deux côtés et identique : la superficie indiquée ci-dessus si les deux faces sont parallèles et distantes de moins de 40cm; la somme des superficies dans les autres cas sans excéder les maximums autorisés;

- enseignes de forme irrégulière : la superficie du plus petit rectangle enserrant l'enseigne, sans excéder les maximums autorisés

**Nombre :**

- maximum 2 par établissement ou par emplacement, à l'exclusion des enseignes identifiant des projets résidentiels, de villégiature, etc. dont le nombre maximum a été fixé à 1;

**Éclairage :**

- toute enseigne doit être éclairée par réflexion.

L'adoption de ces normes réglementaires devrait par ailleurs être assortie d'une obligation de conformité en deçà d'une période de cinq (5) ans en ce qui concerne les ensembles d'intérêt patrimonial, les routes pittoresques et panoramiques ainsi qu'à l'intérieur du territoire de la station touristique Magog-Orford.

**LES MÉCANISMES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**

Les mécanismes de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et naturel peuvent être d'ordre juridique (l'attribution d'un statut) réglementaire (le plan et la réglementation d'urbanisme, 1er règlement de contrôle intérimaire de la MRC) ou incitatif (des fiches techniques d'aide à la restauration, des documents de diffusion).

On examinera ci-après certains des mécanismes dont la portée eu égard à la protection et à la mise en valeur du patrimoine est la plus immédiate.

Il s'agit cependant d'un examen théorique, qui fait abstraction des particularités des ensembles et des éléments d'intérêt patrimonial ou esthétique qui seraient éventuellement visés par un programme de protection et de mise en valeur.

On doit donc considérer ce texte davantage comme un document de sensibilisation que comme un guide technique utilisable sans ajustement.

Certains mécanismes abordés pourront par ailleurs sembler trop complexes ou apparaîtront totalement étrangers au contexte de quelques municipalités de petite taille. Le but n'est toutefois pas de suggérer des outils disproportionnés, mais bien de dresser un éventail de plus large possible de mécanismes. Aussi devrait-on interpréter ce document à la lumière des caractéristiques locales et n'en retenir que ce qui semble pertinent.



## **L'ATTRIBUTION D'UN STATUT JURIDIQUE PAR LE MINISTÈRE DES AFFAIRES CULTURELLES.**

L'attribution, par le ministre des Affaires culturelles, d'un statut juridique (classement ou reconnaissance) a longtemps été considérée comme un outil, privilégié de protection du patrimoine.

Si les premiers classements remontent à 1929, il faudra toutefois attendre le milieu des années'50 pour assister à un élargissement de cette pratique. Ainsi seulement 3 classements avaient-ils été décrétés entre 1929 et 1952. Il y en aura en moyenne un peu moins de 9 par année entre 1952 et 1963, le rythme atteignant 13 entre 1963 et 1972 et près de 35 entre 1972 et 1970.

On dénombrait donc, en 1976, quelque 350 monuments et sites classés ou reconnus, ce nombre s'élevant aujourd'hui aux environs de 500.

Mais ce décroissement du rythme d'attribution d'un statut juridique s'est inscrit dans un contexte d'élargissement de la notion de patrimoine; on peut même affirmer, sans crainte de se tromper, que la proportion du patrimoine classé ou reconnu eu égard à l'ensemble du champ patrimonial socialement reconnu s'est considérablement réduite au fil des ans.

On a donc graduellement perçu les limites de cet outil de protection; ses limites extrinsèques, en regard du champ patrimonial, mais aussi ses limites intrinsèques, à l'égard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine classé ou reconnu.

La loi sur les biens culturels, en dépit de sa portée considérable, n'assure en effet pas, de facto, la sauvegarde des bâtiments classés ou reconnus; quelques-uns se sont même passablement détériorés faute de mise en valeur, voire d'une consolidation sommaire.

Ses limites sont encore plus évidentes lorsqu'il s'agit de mise en valeur, et ce, en dépit d'une contribution financière applicable aux monuments historiques classés. Bien que l'attribution d'un statut juridique puisse s'accompagner d'une obligation, pour le propriétaire, de maintenir sa propriété dans un état satisfaisant (obligation difficile à faire respecter), rien ne l'oblige à la mettre en valeur. Aussi un certain nombre de bâtiments est-il à peine entretenu, certains étant même négligés, ainsi qu'on l'a déjà souligné.

L'autre limite vient du caractère d'exception de cette loi. Elle ne vise en effet (ou ne devrait viser) que les cas les plus représentatifs ou les plus significatifs. Or, l'élargissement de la notion de patrimoine a considérablement accru la masse des bâtiments et des ensembles reconnus d'intérêt patrimonial sans que cet accroissement ne soit accompagné d'un élargissement proportionnel de la liste des éléments exceptionnels classés ou reconnus. L'eût-on voulu qu'il aurait été très difficile de le faire sans dévaluer l'outil, sans risquer de le rendre inopérant.

Aussi son caractère d'exception s'est-il renforcé même si parfois certaines de ses applications ont donné une impression contraire. Et en dépit des limites invoquées ci-dessus, l'outil demeure pertinent, à la condition de faire partie d'une panoplie plus diversifiée et plus étendue de moyens de protection et de mise en valeur.

## **L'ATTRIBUTION D'UN STATUT JURIDIQUE PAR LES MUNICIPALITÉS**

Les amendements apportés à la loi des biens culturels par la loi 43 visaient justement un élargissement des moyens de protection et, quoique plus accessoirement, de mise en valeur.

L'attribution aux municipalités, depuis le printemps 86, d'un pouvoir de citation de monuments historiques ou de constitution de sites du patrimoine autorise en effet la protection d'un patrimoine architectural dont l'intérêt ne justifierait pas toujours une intervention gouvernementale en vertu de la loi sur les biens culturels.

On en vise donc à accroître la portée de cet outil de protection en élargissant son domaine d'application. Cette représentation graphique schématise cet accroissement de la portée. Le champ patrimonial y est représenté par le triangle dont la base irrégulière se transforme au fil des ans, la tendance des dernières années ayant consisté en un abaissement matérialisant un élargissement du champ patrimonial.

Au sommet, un petit triangle regroupe les bâtiments et les ensembles architecturaux dotés d'un statut juridique sa base, irrégulière, s'est également déplacée vers le bas tandis que le classement et la reconnaissance concernaient des éléments de plus en plus représentatifs d'un champ élargi (architecture industrielle, victorienne, anglo-saxonne commerciale).

Sous ce triangle, un second triangle, tronqué, regrouperait les bâtiments et les ensembles susceptibles d'être cités à titre de monuments historiques ou d'être constitués en sites du patrimoine. Ici encore, la base irrégulière signifie un mouvement possible, mais aussi une imprécision nécessaire, requise par une hiérarchisation non mécaniste.

L'attribution d'un statut juridique implique en effet un jugement de valeur fortement teinté de subjectivité. Si la notion de patrimoine s'est considérablement élargie depuis 25ans, il en a été de même pour celle de bâtiment exceptionnel, de « monument historique ». Une relecture des écrits de Gérard Morisset sur l'architecture victorienne ou industrielle témoigne éloquemment de cet élargissement. Et pourtant il fut un défenseur acharné et passionné de notre héritage. Mais le consensus du moment, tant dans la population que dans les cercles d'initiés, demeurerait exclusivement tourné vers un passé plus lointain, plus mythique.

## **LA HIÉRARCHISATION DES ENSEMBLES ET DES BÂTIMENTS**

L'attribution d'un statut juridique implique donc la reconnaissance du caractère exceptionnel du bâtiment ou de l'ensemble en cause. Ce caractère, selon nous, est considéré par le ministère des Affaires culturelles ou par une municipalité. C'est donc ici que la hiérarchisation du patrimoine prend toute son importance. Un bâtiment exceptionnel au niveau national (Québec) devrait nécessairement le demeurer pour la région et pour la municipalité où il se trouve. Par contre, un ensemble exceptionnel pour une municipalité peut n'être qu'intéressant à l'échelon national, voire même pour une municipalité de grande taille.

La hiérarchisation sous-jacente au processus d'attribution d'un statut juridique introduit donc la notion de relativité eu égard au lieu d'inscription du bâtiment ou de l'ensemble architectural. Les nouveaux pouvoirs accordés aux municipalités engendreront ainsi un exercice de réflexion qui autorisera le dégagement de priorités d'intervention, mais qui rendra aussi mieux compte des enjeux locaux et régionaux de la protection et de la mise en valeur du patrimoine.

Les élus locaux ne pourront plus s'en remettre au ministre des Affaires culturelles (de bonne foi ou pour se décharger d'une responsabilité) et devront assumer une part de la responsabilité à l'égard de la sauvegarde (ou de la disparition) des éléments les plus représentatifs du patrimoine local.

Cette notion de hiérarchisation, sera également bénéfique à l'échelon régional puisqu'elle permettra aux MRC d'aller au-delà de la simple identification au schéma, des lieux présentant un intérêt architectural, historique ou esthétique. On pourrait, par exemple, caractériser ces ensembles ou ces lieux en raison de leur intérêt national, régional ou local.

Les ensembles et lieux d'intérêt national (ou remarquable) seraient ceux qui, soit sont uniques au Québec, soit se comparent avantageusement à un nombre restreint d'ensembles ou de lieux semblables disséminés sur l'ensemble du territoire québécois. Les ensembles et les lieux d'intérêt régional seraient ceux dont les caractéristiques leur confèrent une place de choix à l'intérieur d'une MRC tout en les situant avantageusement par rapport aux ensembles et lieux similaires des MRC voisines.

Quant aux ensembles et lieux d'intérêt local, il s'agirait de ceux qui font partie d'un éventail limité à l'intérieur de la MRC tout en occupant une position privilégiée dans la municipalité.

Cette hiérarchisation, faciliterait la formulation de proposition de mise en valeur, voire même autoriserait l'adoption de normes minimales en vue de la protection. Mais ces mécanismes seraient modulés en regard de l'importance et de l'intérêt de l'objet visé. Ils seraient donc plus facilement justifiables lorsqu'un consensus préalable aura émergé de la table du Conseil.

Outre l'attribution d'un statut juridique, en quoi peuvent consister ces mécanismes de protection et de mise en valeur?

En premier lieu, il peut s'agir des mécanismes accessoires à l'attribution du statut. Par exemple l'enregistrement, par le ministre des Affaires culturelles, d'une aire de protection autour d'un monument classé ou encore la constitution, par acquisition de propriétés, d'une aire similaire en périphérie d'un monument historique cité par une municipalité.

Ce pourrait également être par l'attribution de permis ou de certificats d'autorisation sous réserve du respect de conditions d'émission particulières ou encore par le versement de subventions dans le cadre de projets de mise en valeur.

Tous ces mécanismes accessoires sont déjà inclus dans la loi des biens culturels et peuvent être mis en application à la faveur des interventions ministérielles ou municipales.

Mais il existe de nombreux autres mécanismes, dont certains ont une portée patrimoniale immédiate cependant que d'autres ont une incidence patrimoniale parfois accessoire.

Parmi ces derniers on retiendra la loi sur la protection du territoire agricole (loi 90) ainsi que les règlements de contrôle intérimaire adoptés par les MRC dès le début du processus d'élaboration des schémas.

## **LE ZONAGE AGRICOLE**

Le zonage agricole, pour un, aura permis de freiner ou, à tout le moins, de restreindre l'extension des fronts d'urbanisation. Il aura donc atténué les conséquences néfastes de l'abandon de l'agriculture sous la pression, « à distance », de la spéculation foncière. On a même assisté, dans certains cas, à une remise en culture de terres en friche. Le zonage agricole a donc consolidé les campagnes et en a accessoirement protégé certains paysages architecturaux traditionnels en restreignant le morcellement des terres en bordure de routes susceptibles de devenir des fronts d'urbanisation.

Cette loi ne permet cependant pas la préservation du bâti traditionnel, mais au moins a-t-elle favorisé le maintien de l'intégrité de vastes paysages ruraux.

L'application de cette loi a même occasionnellement eu un effet négatif sur l'architecture rurale traditionnelle puisqu'en consolidant la vocation agricole elle a parfois généré un dynamisme s'accommodant mal de bâtiments désormais désuets et difficilement recyclables. Cette conséquence s'avère néanmoins également associée au dynamisme agricole de secteurs moins soumis aux pressions urbaines; aussi n'est-elle pas directement tributaire de l'application de la loi. Mais la convergence des effets de cette loi et de nombreuses politiques du MAPAQ aura entraîné une conversion parfois effrénée des pratiques agricoles. Une agriculture « à tout prix » est en effet responsable de la disparition de boisés, de la dégradation des berges de nombreux cours d'eau, d'une érosion prématurée des sols, etc.

Certains ajustements, évoqués tant par le milieu (U.P.A.) que par certains spécialistes en environnement ou en agronomie incitent néanmoins à espérer que

Les impacts les plus néfastes sauront désormais être évités et qu'une mise en valeur mieux articulée au milieu parviendra à protéger une partie des paysages ruraux. Mais la préservation du bâti traditionnel, voire même du cadastre originel continuera à faire problème dès lors que le dynamisme agricole se maintiendra.

## **LE RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE**

L'adoption et l'application d'un règlement de contrôle intérimaire par les MRC auront eu des effets bénéfiques. Un encadrement plus strict de l'implantation en milieu non ou partiellement desservi ou encore en bordure de talus ou de cours d'eau aura assuré une meilleure protection d'éléments de paysages naturels souvent associés aux paysages architecturaux traditionnels. On souhaiterait toutefois que la portée de ces règlements soit étendue et que leur objet soit mieux défini.

Il importerait en effet que la protection des unités de paysage les plus fragiles soit accrue, en tenant compte notamment de critères esthétiques ou écologiques (par exemple un versant de montagne constituant une unité de paysage le long d'une route panoramique).

L'identification, aux réglementations d'urbanisme locales, de zone de conservation joue d'ailleurs souvent un rôle similaire à l'égard des paysages. Ces secteurs correspondent souvent aux zones soumises au règlement de contrôle intérimaire (zone d'inondation, talus, etc.). Mais l'extension d'un tel zonage à des sites moins directement affectés par des contraintes environnementales fortes (inondation, glissement de terrain, érosion accélérée) pose toutefois le problème de l'expropriation déguisée. Aussi ce moyen de protection des paysages doit-il gagner en souplesse et en raffinement au fur et à mesure de son élargissement.

Ces mécanismes de protection et, accessoirement, de mise en valeur du patrimoine ont un impact très limité sur le territoire de la MRC de Memphrémagog. À ce jour, seuls l'opéra Haskell de Rock Island et les bâtiments circulaires d'Austin ont été dotés d'un statut juridique et l'incidence patrimoniale du zonage agricole et du règlement de contrôle intérimaire demeure faible bien que non négligeable.

Mais quand bien même envisagerait-on un élargissement de ces mécanismes, notamment l'attribution d'un statut juridique par les municipalités locales, on serait toujours confronté aux limites de ces outils. Aussi doit-on aborder d'autres mécanismes.

## **L'ADOPTION DE NORMES MINIMALES**

L'identification et la délimitation d'ensembles patrimoniaux constituent la première étape d'un processus de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Les exigences de la loi 125 à l'égard des lieux présentent un intérêt historique ou esthétique ne concernant d'ailleurs que cette étape. Mais des mécanismes réglementaires, ou, à tout le moins, incitatifs, doivent être adoptés et mis en œuvre pour que le processus permette l'atteinte d'objectifs explicites.

Divers mécanismes peuvent être proposés. En matière de patrimoine, les recettes sont rarement efficaces et les propositions doivent nécessairement être étayées par une lecture exhaustive des ensembles ou des lieux retenus. Aussi la MRC doit-elle d'abord réaliser une hiérarchisation fine des ensembles et des lieux, en cerner les grandes caractéristiques, en mesurer la fragilité et en évaluer l'état de préservation.

Cet exercice permettra la formulation de normes ou de recommandations présentant une forte adéquation à l'objet retenu.

Parmi les normes minimales les plus susceptibles d'être adoptées dans le cadre du schéma d'aménagement, on retiendra celles, déjà abordées, qui concernent la protection des milieux sensibles et qui constituent le cœur du règlement de contrôle intérimaire. Bien que n'ayant pas pour objet la sauvegarde du patrimoine, celles-ci ont en effet, on l'a déjà vu, une utilité certaine eu égard à la préservation de paysages humanisés où logent des bâtiments et des ensembles patrimoniaux ou encore de paysages d'envergure régionale. Elles doivent donc être intégrées au document complémentaire et pourraient même être occasionnellement étendues à des zones étroitement assimilées à des paysages architecturaux traditionnels.

Non seulement les restrictions et les interdictions relatives à la construction et à l'aménagement de ces sites doivent-elles être maintenues, mais des exigences relatives à l'intégrité du couvert végétal et des restrictions sévères quant à l'usage de certains emplacements stratégiques pourraient-elles être mises en œuvre.

Il serait en effet déplorable que des percées visuelles importantes soient obstruées par des constructions ou que des talus de pente plus ou moins douce soient systématiquement déboisés par leur propriétaire.

Des normes minimales concernant les densités approximatives d'occupation, les affectations du territoire, le tracé approximatif et le type des principales voies de circulation pourraient aussi être adoptées puisque ces aspects de l'aménagement ont une incidence marquée sur les espaces patrimoniaux.

Par exemple, la transformation d'un rang en boulevard urbain signifie habituellement une destruction irréversible du paysage traditionnel. Une densification excessive d'occupation peut, aussi détruire l'équilibre d'un espace traditionnel. L'implantation d'industries lourdes ou d'entreprises commerciales à grandes superficies de plancher au cœur ou en périphérie immédiate d'un noyau ancien peut également introduire des perturbations importantes au niveau du bâti ou des usages.

Il conviendrait également de formuler des normes qui encadreraient l'élargissement ou la rectification du tracé de chemins de rang. Il s'avère en effet souvent indispensable de corriger certains tracés routiers, ne serait-ce que pour atténuer les risques d'accident. La « mise aux normes » ici comme dans le domaine de la rénovation de bâtiments s'avère toutefois souvent catastrophique et peut ruiner un paysage traditionnel de grande qualité.

Il en est d'ailleurs de même de la reconstruction-relocalisation de petits ponts (dont les ponts couverts) que le génie civil s'ingénie à rehausser et à redresser, trop souvent au détriment des sites traversés.

Aussi devrait-on envisager ces questions de voirie dans une optique élargie, non associées aux seuls critères techniques de circulation. La configuration du tracé, la largeur de l'emprise, l'encadrement par des écrans végétaux sont en effet des aspects déterminants du cachet particulier d'une route et leur négligence entraîne trop souvent des torts irrémédiables à des environnements de grande qualité.

## **LA PRÉCISION DE LA VOCATION**

La précision de la vocation de site, d'ensembles ou de lanières présentant un caractère patrimonial pourrait aussi être envisagée.

Dans les cas de lanières à vocation agricole, cette précision s'avère relativement aisée d'autant plus que la loi de Protection du territoire agricole constitue en soi un instrument de contrôle. Il en va autrement des espaces polyfonctionnels telles que les lanières agricoles envahies par la viabilité, les fronts d'urbanisation ou les espaces agglomérés (les hameaux, les villages et les



villes).

Compte tenu de la nature et de la portée du schéma ainsi que des exigences d'un règlement très spécifique, dans ces cas on retiendrait prioritairement l'hypothèse formulée ci-dessus de la restriction concernant des usages considérés perturbateurs, quitte à inciter les municipalités concernées à adopter une réglementation à incidence patrimoniale.

## **LA FORMULATION DE NORMES À INCIDENCE PATRIMONIALE**

L'élargissement de la notion de patrimoine et la reconnaissance de l'intérêt de vastes ensembles et de sites complexes ont progressivement amené les intervenants (MAC, municipalités) à privilégier des instruments de gestion et d'encadrement plus souples, moins discrétionnaires.

Les aires de protection et les arrondissements ont, à cet égard, longtemps autorisé un certain « contrôle » de l'aménagement à l'intérieur de secteurs à fort potentiel patrimonial. Ce fut le cas notamment à Montréal où le MAC a acquis, par le biais des aires de protection, un droit de regard sur plus de 30% du centre-ville; ce fut également le cas de petites villes telles que Terrebonne où les trois aires de protection recourent près de 50% de l'ensemble du Vieux-Terrebonne (en nombre de bâtiments).

Ce contrôle à la pièce, discrétionnaire et aléatoire ne pouvait se substituer adéquatement à un plan d'urbanisme et à une réglementation appropriés. Il exigeait du ministre et des fonctionnaires responsables des décisions et des interventions d'une nature et d'une portée démesurées eu égard à l'esprit de la loi; on demandait en effet trop souvent au ministère des Affaires culturelles d'agir en tant que service d'urbanisme.

Or, cela s'avérait habituellement une tâche des plus délicates, pour laquelle le ministère n'était pas outillé. Et, en plus, cette pratique n'apportait aucune protection aux milieux non assujettis aux exigences inhérentes à l'enregistrement d'une aire de protection, c'est-à-dire la majeure partie des ensembles et éléments patrimoniaux.

En vertu des pouvoirs que lui confère la loi des biens culturels, le ministère a pu conclure des ententes avec les municipalités qui ont progressivement permis le développement d'une nouvelle approche favorisant notamment l'élaboration et la mise en œuvre de plans et de réglementation d'urbanisme à portée patrimoniale.

En dépit des limites particulières des réglementations, de leur difficile transposition en milieu ancien (en raison de leur objectif original d'homogénéisation et de ségrégation des fonctions) et des embûches de leur application, plusieurs projets ont été menés à terme et de nombreuses municipalités sont maintenant dotées d'un outil réglementaire plus approprié.

Beaucoup reste cependant à faire pour améliorer ces instruments réglementaires et les rendre conformes à l'esprit et à la lettre de la loi 125 tout en les articulant à des objectifs spécifiques de protection et de mise en valeur.

À cet égard, il convient de noter les risques d'une trop forte adéquation, à des façons de faire anciennes et désuètes (la reproduction de types architecturaux) et d'une muséification d'environnements patrimoniaux exceptionnels.

La formulation de normes à incidence patrimoniale pose également le problème de l'évaluation des sites visés. L'expérience démontre en effet que plus les normes édictées sont précises et nombreuses, plus elles nécessitent une évaluation préalable exhaustive et fort bien sentie des milieux concernés.

Le processus de formulation de ces normes s'avère d'ailleurs d'autant plus ardu que l'homogénéité des milieux anciens s'avère rapidement davantage une vision de l'esprit qu'une réalité.

On pourrait néanmoins proposer quelques principes normatifs qui pourraient favorablement être invoqués dans le document complémentaire du schéma.

Ainsi en milieu rural, il pourrait être interdit d'implanter toute nouvelle résidence à l'avant de l'alignement du bâtiment résidentiel le plus près, voire même de s'en approcher à moins de 3 mètres. Il pourrait également être interdit d'implanter toute remise, grange-étable ou tout silo de type industriel à l'avant des granges-étables et remises existantes. Ainsi s'assurerait-on de préserver la cohésion des ensembles anciens et de conserver, au moins visuellement, le mode d'implantation traditionnel.

On ne peut toutefois escompter préserver les ensembles agricoles traditionnels par de telles mesures.

La spéculation foncière, l'abandon de la culture la spécialisation et l'industrialisation agricole sont en effet des conséquences similaires sur le bâti rural ancien. Laissés à l'abandon ou inoccupés parce que désormais inutiles

(poulailler, caveau, laiterie, atelier de réparation, bergerie, etc.), désuets-(silos en bois cintrés) ou peu fonctionnels et délabrés (vieilles granges-étables et remises à structure et à parement de bols) les bâtiments agricoles tendent en effet à disparaître. Rarement rentables, ils sont d'ailleurs souvent victimes du dynamisme agricole qui leur substitue les volumes industrialisés et standardisés.

Des ensembles agricoles de grande qualité pourraient certes justifier la mise en œuvre de normes susceptibles de favoriser l'orientation, la distribution ou la volumétrie générale des bâtiments. Mais encore faudrait-il que l'hétérogénéité ne soit pas la règle.

Une intervention normative en milieu aggloméré est encore plus difficile. On pourrait néanmoins songer avantageusement à réglementer les hauteurs maximales des bâtiments, les superficies d'implantation maximales et les reculs minimaux et maximaux.

Ce simple exercice nécessite néanmoins une analyse détaillée de chacun des milieux visés. Il ne vise en outre qu'à limiter les excès.

Aussi vaut-il mieux, dans les cas d'ensembles ou de sites de grand intérêt, inciter les autorités locales à se prévaloir des pouvoirs de la loi 125 en matière de réglementation et à adopter des règlements qui conviennent mieux aux caractéristiques du milieu visé.

Le plan et la réglementation d'urbanisme constituent donc deux mécanismes importants de protection et de mise en valeur du patrimoine.

Aussi serait-il important que les MRC incitent les municipalités à se prévaloir des pouvoirs que leur confère la loi 125 à cet égard. Le chemin à parcourir est néanmoins relativement long et ardu si l'on considère la situation actuelle. On ne peut néanmoins qu'espérer que les autorités municipales percevront de plus en plus l'intérêt et l'importance de telles mesures.

L'identification et la délimitation d'aires patrimoniales s'avèrent, à cet égard prioritaires. Des normes régissant les usages, les superficies d'implantation, les reculs et les hauteurs minimales et maximales des bâtiments sont également indispensables à un encadrement acceptable des gestes d'aménagement posés en secteur ancien.

L'étendue de la réglementation peut par ailleurs couvrir de nombreux autres aspects tels les volumétries des bâtiments, l'agrandissement de bâtiments existants, la composition architecturale (matériaux, ouvertures, etc.) le lotissement et l'affichage.

Ce dernier aspect, trop souvent négligé, s'avère primordial puisqu'un affichage incontrôlé entraîne trop souvent une détérioration visuelle du milieu.

L'adoption de normes à caractère patrimonial requiert, on l'a déjà vu, une analyse sensible du milieu. Au contraire des normes régissant l'aménagement des nouveaux espaces résidentiels, institutionnels, industriels, récréatifs ou commerciaux, celles-ci doivent en effet rendre compte d'un environnement déjà constitué et qui présente des caractéristiques qui répondaient à des pratiques et des attentes qui nous sont habituellement étrangères.

Cet aspect du problème est d'ailleurs le plus délicat puisque de nombreux intervenants, qui accepteraient un encadrement très sévère et pointilleux répondant à une façon de voir actuelle, s'insurgent souvent contre un encadrement normatif qui leur apparaît excessif et surtout archaïque.

Aussi une telle intervention doit-elle s'appuyer sur une bonne connaissance du milieu visé, mais aussi se fonder sur un énoncé explicite des objectifs et des conséquences bénéfiques d'une telle réglementation.

Mais, faut-il le rappeler, la formulation, l'adoption et remise en œuvre de réglementations à incidence patrimoniale ne devrait pas viser, sauf exception, la reproduction « ad nauseam », d'un environnement ancien. Elle devrait plutôt inciter au respect de tendances, à la préservation de façons de faire éprouvées, au maintien du cachet particulier.

La reproduction de « modèles » anciens peut toutefois s'avérer plus alléchante, l'innovation respectueuse du milieu étant habituellement beaucoup plus exigeante pour tous les intervenants. Mais l'enjeu en vaut habituellement le coût.

## **LA MISE EN OEUVRE DE MÉCANISMES INCITATIFS**

L'identification et la délimitation de territoire à caractère patrimonial et la mise en œuvre de réglementations ne sauraient suffire à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de paysages architecturaux traditionnels.

La reconnaissance de leur intérêt et de leur importance en tant que milieu de vie pouvant être approprié, aménagé et transformé à la condition d'en respecter le caractère particulier s'avère en effet essentielle.

Leurs usagers immédiats, qu'ils le soient en permanence ou par intermittence, doivent donc être les premiers concernés. On doit les inciter à découvrir et à apprécier les qualités et les avantages de ces milieux de vie.

La diffusion de documents audiovisuels, de dépliants, d'affiches ou de brochures constitue, à cet égard, une première démarche susceptible de favoriser cette redécouverte d'un environnement souvent oublié, parce que trop familier.

La promotion d'exemples de réappropriation, de consolidation et de mise en valeur du patrimoine immobilier peut également constituer une incitation importante.

De nombreux exemples, particulièrement spectaculaires en raison de leur taille et de leur importance, sont souvent présents sur le territoire; mais ils ne sont pas les seuls. Plusieurs petits bâtiments ont en effet été transformés et adaptés avec succès à de nouvelles fonctions ou abritent toujours, moyennant certains ajustements, leur vocation d'origine.

Cette reconnaissance doit par ailleurs être suivie d'un programme incitatif de préservation du caractère particulier des environnements patrimoniaux. La transmission de fiches techniques d'aide à la restauration aux propriétaires de bâtiments anciens et la diffusion de brochures et autres documents techniques visent justement à inciter au respect de certains critères de nature architecturale lors d'interventions (rénovation ou restauration).

On doit néanmoins reconnaître le peu d'impact d'une telle mesure si elle ne s'appuie pas sur quelques réalisations qui semblent constituer le meilleur incitatif ou si elles ne s'inscrivent dans un contexte d'intervention plus large.

Ainsi les fiches techniques demeurent-elles peu utilisées par les propriétaires si l'inspecteur municipal en bâtiment les ignore ou si des programmes de rénovation sont livrés sans que n'y soit fait référence.

Il en est de même d'ailleurs des nombreux guides techniques qui semblent surtout intéresser les initiés ou les ont déjà convertis. Encore ici l'inspecteur municipal sensibilisé à ces nouvelles pratiques semble le mieux placé pour en accroître

les effets bénéfiques.

Finalement, il faut comprendre que ces incitatifs s'adressent à une clientèle visée par une publicité visuelle très puissante et très attrayante, et à une clientèle qui a facilement accès à de nombreuses revues de décoration québécoises ou étrangères. Les véhicules graphiques de façons de faire pas toujours appropriées font donc partie du quotidien et y introduisent les décors architecturaux en tant qu'objets de consommation à la mode. Des documents trop techniques et souvent ternes risquent donc d'avoir une portée très limitée et de n'intéresser, à toutes fins utiles, que les « convertis ».

## **LA MISE EN OEUVRE DE PROGRAMMES**

À côté de ces mécanismes juridiques, réglementaires et incitatifs existent de nombreux autres moyens de protection et de mise en valeur du patrimoine. Il s'agit des programmes divers mis de l'avant par les trois paliers de gouvernement ou des organismes intéressés au patrimoine.

Ces derniers sont toutefois peu nombreux et le programme RUES PRINCIPALES de la Fondation Canadienne pour la protection du patrimoine est un des premiers programmes du genre à avoir été mis sur pied.

Par contre, les trois paliers de gouvernement élaborent et mettent en œuvre des programmes de nature et de portée variables qui ont une incidence plus ou moins marquée sur le patrimoine.

Que l'on songe aux anciens programmes de rénovation urbaine (de triste mémoire en raison de leur préjugé défavorable à l'égard des milieux anciens), aux programmes d'amélioration de quartier (P.R.Q.L, aux programmes Revi Centre et aux programmes LOGINOVE, PAREL, etc.

Mais ceux-ci, mis à part peut-être Revi Centre, n'ont pas pour préoccupation première la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Par exemple les programmes PAREL et LOGINOVE visent avant tout à améliorer l'habitabilité des logements. L'accent est donc mis sur les solutions techniques, au détriment du caractère esthétique de l'intervention.

Des îlots complets d'environnements urbains ou villageois présentant un intérêt patrimonial ont aussi été sévèrement altérés par un usage incontrôlé et peu

réfléchi de matériaux industriels (déclin d'aluminium 8 po, châssis et porte-fenêtre de dimensions inappropriées).

Et pourtant même la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement a publié un guide bien illustré incitant, lors de la livraison de son programme (PAREL), au respect de l'architecture des bâtiments.

Et les lacunes de ces programmes sont encore plus évidentes dans le cas de certains programmes où les déficiences esthétiques se doublent trop souvent de déficiences techniques prononcées.

Il ne s'agit toutefois pas d'une question de coût puisque de nombreux exemples réalisés dans le cadre de ces programmes attestent la possibilité de rénovations économiques respectueuses du caractère particulier des bâtiments.

Dans ces cas, de plus en plus nombreux, il s'agissait tout simplement d'ajouter aux objectifs spécifiques des programmes un objectif supplémentaire dont la formulation rendait compte du cachet et de l'intérêt du milieu visé.

Il en est d'ailleurs toujours de même des programmes qui concernent les milieux anciens sans toutefois avoir pour objectif explicite ou implicite leur protection et leur mise en valeur en tant qu'environnement patrimonial.

Aussi devrait-on, dès lors qu'un ensemble architectural ou qu'un site a été reconnu d'intérêt patrimonial, favoriser une convergence des moyens réglementaires et incitatifs et des programmes susceptibles de s'appliquer afin d'être mieux en mesure d'atteindre les objectifs fixés au préalable.

Le programme Revi Centre incite, pour un, à une telle convergence de moyens. Mais il n'a pas pour objectif premier la mise en valeur du patrimoine. Il la favorise toutefois par les pouvoirs conférés aux municipalités, notamment le pouvoir d'acquisition d'immeubles.

L'acquisition de terrains vacants ou construits (bâtiments recyclables ou totalement désuets) peut, par exemple, constituer un moyen d'intervention privilégié pour insuffler à un vieux centre-ville un dynamisme nouveau. Ce moyen offre en outre l'avantage de permettre à la municipalité de contrôler, au-delà des réglementations en vigueur, le projet de mise en valeur puisqu'elle est propriétaire de l'immeuble en question.

Et, loin de nuire à l'entreprise privée ou encore de lui faire une concurrence injuste, ce mode d'intervention constitue, au contraire, un incitatif souvent déterminant. La municipalité peut en effet ainsi assumer une partie des coûts du projet, cette partie pouvant être assimilée à un investissement récupéré par les taxes foncières associées au projet et à la plus value qu'il génère.

Mais une telle convergence des moyens requiert une mise en perspective du milieu qui n'est souvent possible que dans le contexte d'un plan d'urbanisme ou, à tout le moins, d'un programme particulier d'urbanisme (le P.P.U. requis dans le cadre du programme Revi centre). La protection et la mise en valeur du patrimoine nécessitent toutefois cette convergence puisque l'élargissement de la notion de patrimoine nous a progressivement fait passer de l'élément isolé, du monument historique, à l'ensemble hétérogène, complexe et évolutif.

D'autres moyens d'intervention existent également. Il pourrait s'agir du dégagement et de la mise en valeur de vestiges archéologiques qui peuvent agrémenter un parc ou un espace vert ou encore être le prétexte d'un arrangement à des fins publiques.

Il peut également s'agir de projets de recyclage d'édifices industriels institutionnels ou commerciaux à d'autres fins. Cette option devrait d'ailleurs être systématiquement envisagée en premier lieu, la construction neuve devenant ainsi une alternative à la non-faisabilité de la première.

Mais tous ces mécanismes ne sont évidemment pas à la portée de toutes les municipalités. Certains pourraient même n'avoir aucun sens dans une petite municipalité. Il s'agit donc davantage d'avenues à explorer. Mais le principe de base de cet exercice de reconnaissance des mécanismes de protection et de mise en valeur devrait demeurer un objet de préoccupation constante.

En d'autres termes, toute intervention en milieu reconnu d'intérêt patrimonial devrait tendre à sa protection et à sa mise en valeur. Loin de constituer une entrave au progrès, cette pratique favoriserait plutôt une saine gestion, culturelle et économique, d'une ressource, d'un héritage dont tous peuvent avantageusement tirer profit.



## EN GUISE DE CONCLUSION

La loi 125 sur l'aménagement et l'urbanisme impartit aux MRC la responsabilité d'identifier au schéma d'aménagement les territoires présentant un intérêt d'ordre historique ou esthétique.

En assumant pleinement cette responsabilité et en formulant un objectif explicite de préservation et de mise en valeur de ces territoires, la MRC de Memphrémagog reconnaissait l'intérêt élevé de paysages humanisés et naturels qui font la renommée de la région. Elle privilégiait donc la préservation et la mise en valeur d'une ressource inestimable et fragile.

En s'associant au ministère des Affaires culturelles en vue de la réalisation d'une étude portant spécifiquement sur cette thématique, la MRC visait l'approfondissement de la connaissance de ces territoires en vue d'une meilleure adéquation des mécanismes de protection et de mise en valeur à être élaborés.

Étayés par les résultats de cette étude, le schéma d'aménagement et le document complémentaire rendront donc compte des attentes et des préoccupations du conseil de la MRC à l'égard du patrimoine architectural et naturel régional.

Mais il s'agit ici d'un premier pas. Les autorités locales et les intervenants du milieu devront maintenant prendre le relais. Des orientations ont été présentées, des recommandations ont été formulées, des avenues d'intervention ont été suggérées et un encadrement minimal a été esquissé. On devra les préciser, les articuler aux milieux visés, en mesurer l'adéquation et en évaluer la pertinence.

Mais ces démarches ne sont pas inusitées ici. Deux municipalités (North Hatley et le village de Hatley) ont déjà adopté une réglementation d'urbanisme à incidence patrimoniale et une troisième (le canton de Stanstead) en élabore présentement une. La MRC a elle-même, incorporé un encadrement réglementaire visant la mise en valeur de la tête du lac à sa réglementation de contrôle intérimaire. Enfin plusieurs projets architecturaux réalisés ces dernières années s'inscrivent en continuité avec des modes éprouvés d'appropriation et de mise en valeur du territoire.

Beaucoup reste cependant à faire pour assurer un aménagement et une mise en valeur intégrés de la ressource patrimoniale. On devra transposer les objectifs du

schéma dans les plans d'urbanisme locaux et on devra élaborer des réglementations en conformité avec les objectifs et les exigences du schéma et des plans

Mais on devra surtout faire valoir le bien-fondé de ces démarches puisque la protection et la mise en valeur des ensembles d'intérêt patrimonial et esthétique passent par une convergence de gestes d'aménagement rarement spectaculaires, souvent modestes. Et ces gestes ne sauraient être systématiquement encadrés et réglementés. Aussi l'atteinte des objectifs du schéma passe-t-elle par une sensibilisation de la population autant que par l'encadrement normatif des interventions.

Car le désir d'appropriation d'une ressource inestimable et convoitée peut en effet se matérialiser de manière moins appropriée qu'on ne le souhaiterait. Ces deux photographies le rappellent en illustrant une facette moins largement publicisée de l'aménagement du territoire de la MRC.

On doit donc souhaiter qu'un consensus à l'égard des objectifs, dont on perçoit l'émergence, s'établisse. Car la reconnaissance de l'intérêt du patrimoine architectural et naturel de la MRC ne doit pas résulter en une course au trésor effrénée et anarchique.

## **ANNEXE**

### **Non numérisé**

Numérisé avec la permission de la MRC Memphrémagog par Jean-Louis Bertrand et Michel Bastien  
Les 19, 20 février et 3 juin 2011.