

# Inventaire du patrimoine immobilier

Rapport final

Mars 2026

Réalisé par

**Cindy Morin**

Consultante en patrimoine



# Avant-propos

---

## Crédits et remerciements

Cette étude a été rendue possible grâce à la participation financière du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, du ministère de la Culture et des Communications du Québec et de la MRC de Montcalm.

À moins d'avis contraires, Cindy Morin, consultante en patrimoine, est l'auteure des photographies transmises dans le cadre de cette étude, y compris de toutes les photographies utilisées dans le présent rapport et ses annexes, de la base de données, des évaluations et du présent rapport. Le matériel peut être utilisé par la MRC de Montcalm et diffusé avec mention de la source.

Au fil du temps, les ressources de la MRC de Montcalm affectées à ce mandat ont évolué. Nous tenons à remercier sincèrement Fanny Cardin-Pilon, agente de projet en patrimoine immobilier, Jacinthe Mailhot, Directrice de l'amélioration des milieux de vie, Patricia Moreau, responsable des cours d'eau et de la géomatique, Philippe Goupil, chef de projets en aménagement du territoire, Patrick Gauthier, Directeur du service de l'aménagement et de l'environnement. Grâce à leur ouverture et à leur collaboration, nous avons pu mener ce mandat à terme. Nos remerciements s'adressent aussi aux inspecteurs et inspectrices des municipalités qui ont répondu aux demandes et notamment envoyé des photographies complémentaires.

Nous remercions également tous les montcalmois et montcalmoises qui ont croisé notre route au cours de ce mandat.

*Cindy Morin*

Le 16 mars 2026



# Table des matières

Introduction .....	1
Mise en contexte.....	1
<b>1. Déroulement du mandat .....</b>	<b>2</b>
1.1 Chronologie globale .....	2
1.2 Étapes de travail .....	3
Démarrage.....	3
Création des outils .....	3
Relevé photographique .....	4
Évaluation.....	4
Synthèse.....	5
1.3 Fin du mandat .....	7
1.4 Clés de lecture .....	8
Rappels .....	8
<b>2. Constats.....</b>	<b>9</b>
2.1 Portrait de la MRC de Montcalm.....	9
Pérennité .....	10
Autres évaluations.....	11
Spécificités locales.....	12
Autres faits saillants .....	13
En résumé .....	14
2.2 Tableaux d'analyse.....	15
<b>3. Bilan .....</b>	<b>17</b>
Remarques générales sur le patrimoine montcalmois .....	17
Observations spécifiques.....	18
<b>4. Recommandations.....</b>	<b>19</b>
4.1 Quelques clés .....	19
4.2 Plus précisément.....	22
<b>5. Annexes.....</b>	<b>25</b>

# Introduction

## Mise en contexte

---

En 2017, dans la mise à jour de sa politique culturelle, la MRC de Montcalm ciblait la réalisation d'un « inventaire du patrimoine bâti qui renferme des renseignements architecturaux, historiques ainsi que des données permettant l'évaluation de la valeur patrimoniale de chacun des bâtiments » comme moyen envisagé afin d'acquérir des connaissances sur le patrimoine. En 2020, la MRC de Montcalm s'est dotée d'une ressource à l'interne, une agente de projet en patrimoine immobilier, chargée notamment de veiller à la réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti sur le territoire. C'est en 2021, que ce projet a commencé à se concrétiser.

Les démarches ont d'abord été entamées par la chargée de projet en patrimoine de la MRC. Des acteurs locaux impliqués et familiers avec le patrimoine montcalmois ont été contactés dans chaque municipalité afin d'établir un lien. Des recherches documentaires ont été menées afin d'identifier toutes les sources et les connaissances déjà existantes et de rassembler l'information dispersée. Une liste préliminaire des biens à valeur patrimoniale présagée a été réalisée sur la base de cette information. Parallèlement à ces travaux à l'interne, l'appel d'offres a été lancé en mars 2021 afin de mandater une ressource experte en patrimoine bâti afin de mener à terme l'inventaire. L'objectif principal était alors de documenter quelque 400 bâtiments préalablement déterminés répartis dans l'ensemble des 10 municipalités. Le contrat a été officiellement octroyé le 27 avril 2021.

Parallèlement à ces démarches, le gouvernement du Québec sanctionnait le 1<sup>er</sup> avril 2021 la Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel qui apporte également des modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Les implications étaient importantes : obligation pour les municipalités régionales de comté de se doter d'un inventaire des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial sur leur territoire, et obligation pour les municipalités de se doter d'un règlement de démolition et d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments., les immeubles inscrits à l'inventaire étant assujettis de manière spécifique à ces deux règlements.

Dans la foulée, le mandat initial a été modifié. D'autant plus que les recherches préliminaires avaient finalement démontré la présence d'une quantité bien supérieure aux 400 immeubles d'intérêt supposés. De concert avec les acteurs de la MRC, il a ainsi été suggéré de réaliser un inventaire complet de la MRC lequel serait divisé en quatre phases.

Le présent document constitue l'aboutissement de l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm qui s'est donc déroulé de 2021 à 2025.



# 1. Déroulement du mandat

## 1.1 Chronologie globale

---

Les modifications légales de 2021 ont entraîné une évolution majeure du projet initial qui a été subdivisé en quatre phases dans lesquelles s'est glissée la caractérisation.

Voici la ligne du temps de ce vaste chantier :

1. 2021-2022 Sainte-Julienne, Saint-Roch-de-l'Achigan, Saint-Roch-Ouest
2. 2022-2023 Saint-Calixte, Sainte-Marie-Salomé, Saint-Liguori  
+ Caractérisation
3. 2023-2024 Saint-Esprit, Saint-Lin-Laurentides
4. 2024-2025 Saint-Alexis, Saint-Jacques

### Entre temps...

En plus d'avoir modifié la législation en matière de patrimoine, le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ) a graduellement mis en place des programmes de subvention et des méthodes de travail, lesquels sont arrivés en cours de parcours. C'est ainsi que la caractérisation du territoire s'est effectuée en parallèle de la phase 2 de l'inventaire. La phase 1 a été bonifiée de ces nouveaux contenus rétroactivement.

- ⇒ Le rapport final de la caractérisation a été remis à la MRC de Montcalm en mai 2023, voir les documents afférents.
- ⇒ La complétion de l'inventaire permettant un regard complet sur le territoire, voir l'annexe 4 pour des suggestions de modifications de certains contenus de la caractérisation.

## 1.2 Étapes de travail

---

### Démarrage

Le démarrage du projet, au printemps 2021, s'est transformé en travail de consultation pour peaufiner le projet et l'adapter à la nouvelle réalité légale en matière de patrimoine immobilier. Cette étape s'est échelonnée sur plusieurs mois et a retardé la réalisation du cœur du mandat. Les recherches préalables à l'interne et les discussions entre l'agente de projet en patrimoine immobilier et la consultante ont rapidement démontré que le nombre de 400 immeubles établis pour couvrir l'ensemble de la MRC ne permettrait pas de répondre aux nouvelles exigences légales concernant les biens à inclure à l'inventaire, c'est-à-dire tous les immeubles au sens large (bâtiment de tout type, pont, monument, croix de chemin, cimetière, etc.) érigés avant 1940. Une partie du travail a donc consisté à la création d'une nouvelle liste préliminaire satisfaisant les nouveaux critères. À partir des données du rôle d'évaluation, tous les immeubles construits avant 1940 ont été considérés. À ceux-ci se sont ajoutés plusieurs immeubles repérés par l'agente de la MRC à l'aide de divers outils. La liste préliminaire est passée à 2185 immeubles. De ce chiffre a découlé la nécessité de phaser le projet dont l'envergure avait plus que quintuplé. Après diverses consultations, la proposition finale pour le phasage a été déposée en août 2021.

### Création des outils

Une **base de données** en format Excel a été privilégiée. Ce format présente plusieurs avantages, dont la compatibilité avec plusieurs autres logiciels et des options de recherche et de triage qui permettent une analyse à divers niveaux. Par ailleurs, les données du rôle d'évaluation fournies à la base étaient livrées en format Excel. Plusieurs données du rôle ont été conservées telles quelles.

⇒ Voir l'annexe 1 pour un portait d'ensemble des données colligées dans la base de données.

Un **système d'évaluation** a également été développé. Il se base sur le système de gestion par les valeurs, et offre une évaluation en sept temps selon les valeurs de matérialité, d'authenticité, d'art, de position, d'âge, d'histoire et d'usage.

Un **système d'archivage** des photographies a été instauré afin de pouvoir se retrouver facilement dans la vaste banque de photographies. Chaque photographie a été renommée ainsi : code numérique de la municipalité + Nom de la voie publique + numéro civique. Les photographies sont par la suite classées dans des dossiers par nom de rue puis par municipalité.



## Relevé photographique

Phase par phase, tout le territoire a été sillonné. Ce travail de terrain a permis de raffiner la liste de départ en supprimant des immeubles disparus ou en repérant des immeubles visiblement anciens dont la date de construction au rôle d'évaluation était absente ou erronée. De plus, lors des visites, des propriétaires ont partagé des informations historiques concernant leurs bâtiments, renseignements qui ont pris place dans la base de données. Les photographies ont été réalisées à partir de la voie publique seulement. Les photographies sont de bonne qualité et permettent un bon travail d'analyse. Notons que quelques rares immeubles éloignés de la route ou cachés par une végétation importante n'ont pu être évalués.

Il est important de spécifier que la posture inclusive, ou **principe de précaution**, préconisée par le MCCQ a guidé la sélection : « Étant donné que le patrimoine est une ressource fragile et non renouvelable et que l'inventaire est une mesure de précaution, il doit inclure tous les immeubles qui présentent une valeur patrimoniale, même en cas de doute » (voir le guide du MCCQ).

## Évaluation

Cette étape permet d'en connaître davantage sur le patrimoine bâti, sa nature et son état. L'objectif principal était d'avoir une vision globale et complète du territoire; les évaluations sont succinctes. Les évaluations se sont déroulées à partir des photographies et notes de terrain tout en tenant compte des autres données disponibles déjà insérées dans la base de données, dont celles issues du rôle d'évaluation et du mandat de caractérisation qui a permis d'ajouter certaines informations historiques et spécificités locales d'intérêt.

L'évaluation de l'**état physique** jette un coup d'œil sommaire à l'état des composantes et sur la capacité de l'immeuble à traverser le temps. Cette évaluation très rapide est effectuée sur la base d'observation effectuée à partir de la voie publique et non sur la base d'une inspection en profondeur. Elle permet de faire ressortir certains immeubles dont l'état semble inquiétant, mais ne peut remplacer l'expertise d'architecte ou d'ingénieur en la matière.

L'évaluation de l'**authenticité** donne une appréciation du degré de conservation de l'état d'origine de l'immeuble. Nous distinguons ici les transformations réversibles des modifications irréversibles, nous nuancions avec les altérations discrètes, bien intégrées ou envahissantes. En l'absence de visite des immeubles, il appert aussi que certains éléments visibles ont pu nous induire en erreur. Par exemple, des parements contemporains peuvent cacher des structures de pierre ou des larmiers incurvés peuvent avoir été coupés rendant difficile l'identification d'un type d'architecture d'origine.

La valeur **d'art** fait référence à l'intérêt **architectural** de l'immeuble, c'est-à-dire s'il témoigne, par exemple, avec éloquence d'un type architectural traditionnel, s'il s'agit d'un témoin d'une caractéristique spécifique à la région, s'il présente des composantes rares, etc.

### Entre temps... la suite

En 2024, le gouvernement a diffusé une nouvelle méthode d'inventaire qui s'articule en 19 questions, qui se répondent à travers les démarches réalisées dans la caractérisation, une réponse positive entraînant l'inscription à l'inventaire. Cette méthode n'a pu être appliquée dans la MRC de Montcalm puisqu'une très grande partie de l'inventaire avait déjà été réalisée.

- ⇒ Cette méthode exclut toute cote patrimoniale et hiérarchisation
- ⇒ Voir l'annexe 2 pour la correspondance entre la méthode de l'inventaire et la nouvelle méthode du MCCQ.

La valeur de **position** fait référence à l'environnement de l'immeuble. Certains immeubles font partie d'un ensemble traditionnel typique, d'autres participent de manière importante à un noyau villageois. À l'inverse certains immeubles sont absents du paysage ou ont vu leur environnement immédiat être modifié de manière peu avantageuse.

La valeur **d'âge** fait référence à l'apparence ancienne d'un immeuble ou à son âge avéré. La valeur **historique**, plus rare, repose sur la documentation. Ces immeubles ont généralement participé au développement du territoire (les institutions), témoigne de pratique ancienne (les croix de chemin) ou sont liés à des personnages historiques locaux (maisons de notable). La valeur **d'usage** s'intéresse à des fonctions plus rares (moulin, école de rang, couvent) ou à des immeubles ayant perdu leur fonction première et en ayant épousé une nouvelle.

Ces sept évaluations ont permis de hiérarchiser les immeubles selon leur intérêt patrimonial. Cette évaluation de la valeur est complétée par une courte analyse de l'intérêt global.

- ⇒ Voir l'annexe 3 pour la signification de la hiérarchisation de l'intérêt patrimonial.
- ⇒ Cette hiérarchisation est désormais évitée par le MCCQ.

En dernier lieu, une ultime étape détermine si l'immeuble est à inscrire ou non à l'inventaire de la MRC. En effet, certains immeubles *a priori* d'intérêt patrimonial se sont avérés trop détériorés pour satisfaire l'examen de la pérennité. Cette évaluation finale découle de la méthode déployée par le MCCQ et elle s'est ajoutée lors de la phase 3; elle a été appliquée rétroactivement aux phases précédentes.

En fin de parcours, en 2025, les municipalités ont été interpellées pour fournir certaines photographies complémentaires prises en pénétrant sur les propriétés. Des évaluations ont pu être peaufinées pour certains immeubles sur l'ensemble du territoire. L'évaluation de quelques rares immeubles, 36 pour être précis, demeure incomplète.

## Synthèse

À la fin de chaque phase, un rapport présentant une synthèse du travail effectué et des résultats obtenus concluait le mandat. Ces rapports visaient dans un premier temps à expliquer les démarches réalisées et la méthode de travail employée afin d'accompagner la consultation de l'inventaire et son utilisation ultérieure. Le rapport est également l'occasion d'un bilan. Il permet d'analyser les données, de mettre en lumière des résultats quantitatifs qui ressortent de la base de données et de colliger nos impressions et observations. Des constats généraux sur l'état du patrimoine, sa localisation, ses grands ensembles ainsi que ses forces et ses lacunes permettent de brosser un portrait de la situation pertinent et utile. Une fiche bilan pour chaque municipalité a été produite dans un esprit de synthèse et un souci de vulgarisation.



## 1.3 Fin du mandat

---

Ainsi, au terme de ce vaste chantier de plusieurs années, la MRC de Montcalm se voit enrichie de :

- de photographies de tout le territoire archivées et classées par adresse, voie publique et municipalité;
- une base de données en format Excel;
- l'évaluation patrimoniale sommaire de ces immeubles d'intérêt patrimonial présumés permettant de statuer sur l'inscription ou non des immeubles à l'inventaire du patrimoine;
- des rapports d'étape comprenant notamment un bilan pour chaque phase;
- l'actuel rapport final synthétisant l'ensemble du projet, son déroulement, sa méthodologie et ses résultats.

Le tout permet à la MRC de Montcalm et à ses municipalités de s'affranchir de l'une de leurs nouvelles obligations légales, soit la constitution d'un inventaire du patrimoine immobilier recensant tout bien construit ou susceptible d'avoir été construit avant 1940 dans les temps requis par la loi, soit avant le 1<sup>er</sup> avril 2026.

### L'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm en quelques chiffres :

- **10** municipalités
- **4** phases en **5** ans
- Près de **15 000** photographies
- Environ **2 800** km parcourus
- **40** sorties sur le terrain
- **2 588** immeubles évalués

## 1.4 Clés de lecture

---

### Rappels

- Évaluations effectuées à **partir de la voie publique**; aucune visite à l'intérieur des immeubles ni dans les cours.
- Les propriétaires n'ont pas été consultés.
- Aucune recherche historique approfondie. Seules les informations disponibles dans les ouvrages consultés et attribuables facilement à une adresse ont été colligées lors de la caractérisation.
  - ⇒ Plusieurs immeubles présentent la mention « à documenter ». Il s'agit par exemple, des propriétés les plus anciennes selon le rôle d'évaluation, d'immeubles dont la fonction d'origine est plus rare, de maisons qui détonnent par leur architecture, etc.
- La liste de départ a été fortement modifiée par des ajouts et retraits des suites des sorties sur le terrain et des évaluations sur la pérennité des immeubles.
- Les évaluations sont **susceptibles d'évoluer rapidement** : travaux de rénovation, aléas, recherches historiques et divulgation de nouvelles informations, changement d'usage, démolition, etc.
- Quelques évaluations incomplètes en raison de la difficulté à voir certains immeubles sur le terrain.
- Évaluations basées sur des critères précis, mais comportant aussi une part de subjectivité.
  - ⇒ **Le domaine du patrimoine n'est pas une science exacte.**
- Il faut comparer les éléments d'une même catégorie entre eux.
- Évaluation globale basée sur **l'addition de plusieurs critères**.
- Dans les milieux villageois, même si un bâtiment a une valeur patrimoniale moindre, il faut toujours garder en tête que **le tout est plus important que la somme des parties**.
- Une valeur patrimoniale, quelle qu'elle soit, n'est pas une fin en soi et ne devrait pas être utilisée pour déterminer du sort d'un immeuble.
  - ⇒ **Le MCCQ dans son guide de 2024 sur la réalisation d'un inventaire rejette désormais toute hiérarchisation.**

# 2. Constats

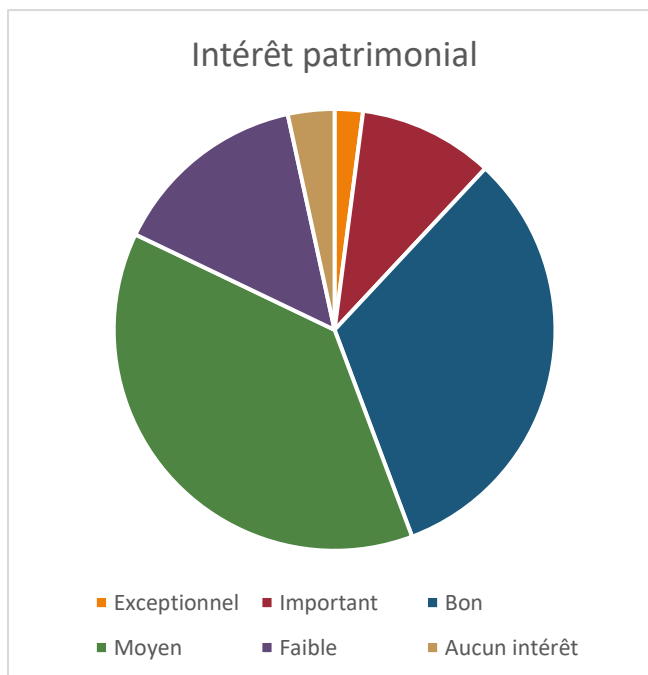
## 2.1 Portrait de la MRC de Montcalm

L'inventaire du patrimoine immobilier des dix municipalités de la MRC de Montcalm étant complété, il est possible d'analyser l'ensemble des données collectées et de brosser un portrait global de la MRC.

La base de données complète comporte 2810 immeubles, mais de ce nombre, 164 ont d'emblée été retirés avant toute évaluation, car ils avaient été démolis ou témoignaient d'une erreur quelconque. À la suite des évaluations patrimoniales sommaires réalisées, 305 immeubles supplémentaires sont retirés de l'inventaire, dont 172 immeubles résidentiels et 111 liés au patrimoine agricole. En effet, 89 ne possédaient finalement aucun intérêt patrimonial, 77 présentaient un état physique jugé critique ou requérant des travaux jugés trop importants et pour 154 d'entre eux, soit la moitié, l'état d'authenticité était faible, voire inexistant. La quinzaine d'immeubles jugés de *bonne* valeur patrimoniale qui ne sont pas inscrits à l'inventaire présentent un état physique très précaire ou étaient en voie d'être démolis.

L'inventaire présente une forte majorité, soit 67 % des cas, d'immeubles à fonction résidentielle, généralement des maisons unifamiliales. Les bâtiments agricoles représentent tout de même près 25 % de l'inventaire, dont plus de 83 % (ou 546 immeubles plus exactement) sont inscrits à l'inventaire. La fonction commerciale est très marginale alors que les immeubles liés aux services et institutions constituent 5 % du corpus avec 142 occurrences. Le patrimoine industriel n'est représenté que par une douzaine d'immeubles au total.

En somme, **2341 immeubles sont recommandés pour l'inscription officielle à l'inventaire** du patrimoine de la MRC de Montcalm lequel aura valeur légale. C'est donc dire que chacun d'eux possède individuellement un intérêt patrimonial en raison, par exemple, de son ancienneté, de son intérêt architectural, de sa position dans le paysage, de son lien avec l'histoire locale ou de son usage en plus de satisfaire aux critères de pérennité. Seuls 36 immeubles présentent une évaluation dite incomplète pour des raisons diverses dont l'impossibilité d'accéder aux bâtiments ou d'autres questions laissées en suspens. Évidemment l'intérêt patrimonial est variable d'un immeuble à l'autre. Rappelons aussi que bien que l'inventaire indique une hiérarchisation de l'intérêt patrimonial, ce type d'évaluation n'est plus recommandé par le ministère. Il demeure néanmoins intéressant de préciser que si la valeur la plus fréquente est l'intérêt *moyen*, l'indicatif *bon* suit de près.



\* Les données suivantes portent sur les 2341 immeubles retenus à l'inventaire.

## Pérennité

**Les immeubles présentent généralement un bon état physique.** En effet, un peu plus de 72 % des immeubles ont été jugés bien entretenus, et 19 % nécessitent des travaux d'entretien visibles. Parmi les immeubles présentant des atteintes plus importantes mettant en doute leur pérennité, certains possèdent un intérêt patrimonial somme toute important. Il s'agit surtout d'immeubles à fonction agricole, mais aussi de quelques résidences. Il s'agit toutefois d'un aspect dont l'évaluation se limite au seul moment de l'observation et pouvant évoluer très rapidement, pour le meilleur ou pour le pire.

**L'authenticité est très variable.** Elle témoigne notamment de la conservation de la forme du volume et de la composition, de la capacité à reconnaître l'époque de la construction ou le type d'architecture d'origine et de la présence de matériaux traditionnels témoignant des savoir-faire traditionnels. La valeur la plus fréquente est *Moyenne*, soit « une majorité de composantes contemporaines, modifications essentiellement réversibles » pour 38,8 % des immeubles. Vient ensuite une cote plus positive avec 26,6 % « plusieurs composantes traditionnelles et quelques modifications ». Presqu'à égalité, une authenticité *Forte* « une majorité de composantes traditionnelles » et *Faible* « plusieurs modifications réversibles et irréversibles » avec respectivement 18,6 % et 14,6 %.

Ces deux données, état physique et authenticité, permettent de juger de la pérennité des immeubles, soit leur capacité à perdurer physiquement dans le temps et à transmettre les valeurs qui leurs sont reconnues et pour lesquelles ils ont été identifiés d'intérêt patrimonial.



## Autres évaluations

L'intérêt architectural est généralement jugé *Moyen* pour 58 % des cas, *Fort* pour 30 % des immeubles et finalement *Faible* pour près de 12 %. Cette évaluation repose entre autres sur l'authenticité, mais aussi sur l'intérêt du type architectural, sa rareté, son ancienneté apparente. Mentionnons notamment que 241 immeubles présentent une architecture se démarquant.

**L'intérêt paysager est indéniable dans la MRC de Montcalm.** Plusieurs immeubles participent soit à un noyau villageois ancien ou à un ensemble paysager agricole de grande qualité. Ainsi, un peu plus de 75 % des immeubles présentent un intérêt paysager jugé *Fort*.

L'intérêt historique est reconnu pour près de 150 d'immeubles. L'absence de recherche de fond sur chaque immeuble explique ce nombre peu élevé.

Parmi ces immeubles, on retrouve notamment les institutions diverses puisqu'elles jouent généralement un rôle de premier plan dans le développement des municipalités : églises, écoles, banques. Certaines résidences sont liées à des personnages historiques locaux et d'autres sont parmi les plus anciennes du territoire et témoignent de ses balbutiements.

Finalement, la valeur d'usage a été accordée à des immeubles dont la fonction est rare ou en voie de le devenir. Parmi les cas recensés, les séchoirs à tabac, charniers et laiteries désormais désuets, et les écoles de rang, souvent converties en résidence. 246 immeubles présentent une valeur d'usage.



## Spécificités locales

La caractérisation a permis d'identifier des spécificités locales, soit des composantes qui participent de manière importante à l'identité patrimoniale de la MRC de Montcalm.

En effet, parmi les 1603 résidences, quelque 364 ont été identifiées comme étant des maisons-bloc potentielles et 321 présentent une implantation perpendiculaire à la voie publique, quelques fois oblique, soit deux caractéristiques importantes des paysages montcalmois. Une soixantaine de maisons en pierre ont été soulignées, un chiffre considérable. La MRC compte aussi une soixantaine de croix de chemin et calvaire, ce qui semble un nombre assez élevé et éloquent de l'histoire catholique du territoire. Les séchoirs à tabac présumés seraient aussi une soixantaine. Ils témoignent d'un pan important de l'histoire rurale et économique du territoire, mais de nombreuses démarches restent à faire pour confirmer leur histoire. Finalement, seulement 13 cabanes à sucre traditionnelles et moins d'une dizaine de maisons présumées acadiennes sont identifiées, mais ces nombres sont dans la réalité beaucoup élevés. En effet, les premières sont peu visibles de la route et il demeure difficile de faire un relevé précis de leur présence. Quant aux maisons acadiennes, elles sont encore peu documentées et leur connaissance demeure davantage le fait de la tradition orale. Elles ne semblent pas non plus se différencier sur le plan formel, quoiqu'une recherche d'envergure sur le sujet serait pertinente.



## Autres faits saillants

Il est intéressant de regarder comment les municipalités se démarquent à l'intérieur de ce portrait général. La lecture des données permet par exemple de voir que 17 % des bâtiments agricoles évalués se situent à Saint-Alexis qui ne compte pourtant que 11,6 % des immeubles de l'inventaire. C'est également Saint-Alexis qui conserve le plus d'immeubles en pierre, suivi de près par Saint-Lin-Laurentides et Saint-Jacques.

Saint-Jacques se distingue par sa forte quantité de maisons implantées perpendiculairement à la route et de maisons-bloc, deux caractéristiques phares de la MRC. C'est à Saint-Roch-de-l'Achigan et à Saint-Liguori que l'on compte le nombre le plus élevé de croix de chemin. Saint-Lin-Laurentides compte un nombre plus élevé d'immeubles à fonction commerciale. Saint-Esprit se démarque par son nombre plus élevé d'immeubles présentant une valeur liée à l'usage, mais aussi, car il s'agit de la municipalité où la valeur patrimoniale globale est la plus élevée.

Selon les données du rôle d'évaluation, seulement six propriétés présentent une date de construction antérieure à 1800. Elles sont réparties également entre Sainte-Marie-Salomé, Saint-Lin-Laurentides et Saint-Jacques. Des recherches de fond pourraient permettre d'en identifier davantage.

Saint-Roch-Ouest, Saint-Calixte et Sainte-Marie-Salomé se démarquent moins dans les données puisque leur nombre total d'immeubles inventoriés est bien inférieur à la moyenne. Sainte-Marie-Salomé pourrait abriter un nombre important de maisons acadiennes parmi les plus anciennes constructions du territoire. Saint-Calixte semble être la municipalité la plus distincte du territoire avec un développement plus tardif et un territoire tourné davantage vers la villégiature. Saint-Roch-Ouest se démarque par l'absence de noyau villageois et d'institutions et une concentration de maisons cossues de deux étages en brique.

Voici d'autres singularités répertoriées sur le territoire :

- Un seul lieu historique national du Canada à Saint-Lin-Laurentides.
- Ancien moulin et possible manoir à Sainte-Julienne.
- D'autres moulins : les ruines du moulin seigneurial à Saint-Liguori, un ancien moulin encore en activité à Saint-Roch-de-l'Achigan, des ruines importantes au cœur du village de Saint-Esprit.
- Deux anciens bâtiments industriels liés à la culture du tabac, à Saint-Esprit et à Saint-Jacques.
- Une chapelle de villégiature moderne à Saint-Liguori.
- Quatre silos en bois : Saint-Liguori, Sainte-Julienne, Saint-Roch-de-l'Achigan et Saint-Calixte.
- Métiers anciens : ancienne forge à Saint-Alexis, ancienne beurrerie à Saint-Esprit.
- Une seule ancienne caserne de pompiers avec tour à sécher les boyaux à Sainte-Marie-Salomé.
- Possiblement trois anciennes laiteries, deux à Saint-Roch-de-l'Achigan et une à Saint-Alexis.
- Un pont à structure d'acier centenaire de la Dominion Bridge à Saint-Esprit.
- Ancien pilier du chemin de fer sur la rivière Ouareau à Saint-Liguori.



## En résumé

- 2810 immeubles ont été traités, de ce nombre, 2341 sont à inscrire à l'inventaire
- Le patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm présente généralement un bon état physique permettant d'assurer sa pérennité
- Le degré d'authenticité est plus variable, mais le potentiel de remise en valeur est fort
- Environ 25 % des immeubles sont d'intérêt architectural supérieur
- L'intérêt paysager est très important
- L'intérêt historique et celui lié à l'usage sont plus rares

## 2.2 Tableaux d'analyse

	Sainte-Julienne	Saint-Roch-Ouest	Saint-Roch-de-l'Achigan	Saint-Calixte	Sainte-Marie-Salomé	Saint-Liguori	Saint-Lin-Laurentides	Saint-Esprit	Saint-Alexis	Saint-Jacques	TOTAL
Total immeubles traités	229	67	286	146	172	276	406	378	330	520	2810
Immeubles inscrits à l'inventaire	183	62	248	106	138	248	336	302	261	457	2341
<b>INTÉRÊT ARCHITECTURAL</b>											
fort	44	14	59	23	41	65	102	119	91	148	706
moyen	110	44	158	55	93	163	207	168	151	266	1415
faible	59	6	59	57	19	34	59	49	54	75	471
<b>INTÉRÊT PAYSAGER</b>											
fort	125	46	175	69	103	197	291	240	228	415	1889
moyen	54	12	85	54	48	62	61	93	64	70	603
faible	33	6	17	17	8	4	17	6	11	10	129
<b>INTÉRÊT HISTORIQUE</b>											
présent	11	0	21	7	14	13	11	22	18	29	146
<b>INTÉRÊT USAGE</b>											
présent	23	9	34	12	20	31	21	47	28	37	262

Note : Ces données portent sur l'ensemble des immeubles évalués, y compris ceux qui ne sont finalement pas inscrits à l'inventaire, mais excluant ceux qui ont été supprimés dès le départ.

	Sainte-Julienne	Saint-Roch-Ouest	Saint-Roch-de-l'Achigan	Saint-Calixte	Sainte-Marie-Salomé	Saint-Liguori	Saint-Lin-Laurentides	Saint-Esprit	Saint-Alexis	Saint-Jacques	TOTAL
<b>ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT</b>											
Maison-bloc potentielle	14	17	35	1	18	13	51	69	68	91	377
Séchoir à tabac présumé	7	5	13	0	1	10	3	14	14	8	75
Immeuble en pierre	6	0	7	3	2	2	16	7	19	15	77
Maison perpendiculaire	16	0	11	4	8	47	14	16	97	124	337
Croix de chemin et de cimetière	5	4	9	4	5	9	7	6	3	8	60
Architecture se démarquant	23	9	30	8	8	14	38	38	31	47	246
Maison acadienne	0	0	0	0	4	1	0	0	2	2	9
Cabane à sucre	1	0	0	0	2	0	0	4	5	4	16

#### FONCTION D'ORIGINE DES IMMEUBLES CONSERVÉS

Fonction résidentielle	146	39	185	115	91	151	268	220	176	384	1775
Fonction commerciale et mixte	0	0	0	1	3	0	8	3	0	3	18
Fonction agricole	44	21	73	14	50	88	78	85	117	88	658
Fonction institutionnelle	13	4	15	9	14	20	15	18	11	23	142
Autres, indéterminé	16	0	7	1	2	4	0	14	4	0	48

Note : Ces données portent sur l'ensemble des immeubles évalués, y compris ceux qui ne sont finalement pas inscrits à l'inventaire, mais excluant ceux qui ont été supprimés dès le départ.

# 3. Bilan

L'ensemble de l'inventaire de la MRC de Montcalm compte un nombre total de 2341 d'immeubles présentant un intérêt patrimonial ainsi qu'un état permettant d'assurer leur pérennité.

De ce nombre, près du quart des immeubles sont liés au patrimoine agricole. Le patrimoine institutionnel (religieux, scolaire, services gouvernementaux) ne concerne que 5 % des immeubles, la fonction industrielle est particulièrement marginale et la fonction résidentielle est largement dominante.

La grande majorité des immeubles d'intérêt patrimonial de la MRC de Montcalm semblent présenter un bon état physique ou nécessitent des travaux d'entretien normaux, mais quelque 150 biens sont plus inquiétants parmi lesquels quelques immeubles de grand intérêt.

L'état d'authenticité se situe entre *moyen* (908) et *bon* (623); l'authenticité jugée *forte* (436) est supérieure à celle qui est *faible* (341). L'intérêt architectural est généralement moyen, mais plus du quart des immeubles conservés présentent une valeur architecturale jugée forte.

## La protection du patrimoine :

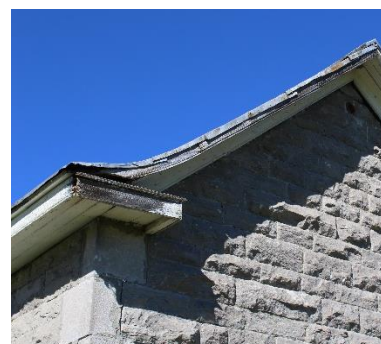
- Loi sur le patrimoine culturel : un seul immeuble classé, utilisation du pouvoir de citation dans 4 municipalités touchant 29 immeubles.
- Un lieu historique national du Canada.
- Utilisation d'un règlement de PIIA dans 7 municipalités.
- Schéma d'aménagement de la MRC en cours de révision.
- Adoption sur tout le territoire des règlements régissant la démolition.
- Règlements concernant l'entretien et l'occupation, en cours.

## Remarques générales sur le patrimoine montcalmois

- Territoire essentiellement rural marqué par une forte présence du patrimoine agricole
- Importance des 9 noyaux villageois, dont certains secteurs subissent une pression pour le développement
- Patrimoine religieux exclusivement catholique : 9 noyaux religieux de grand intérêt, dont plusieurs églises vendues, à vendre, en changement d'usage, aussi une soixantaine de croix de chemin.
- Importance des petites rivières et ruisseaux dans le développement du territoire, importance de la qualité paysagère et lien avec les propriétés d'intérêt patrimonial et les noyaux villageois.
- Petits boisés notamment en fond de lot et au nord-ouest de la MRC, quelques cabanes à sucre, peu de patrimoine lié à la villégiature.
- Témoins de l'histoire du tabac à surveiller et à documenter.
- Patrimoine industriel rare; quelques moulins, en ruine pour la plupart.
- Presqu'aucune trace matérielle des gares et chemins de fer.
- Histoire acadienne importante, mais peu de traces tangibles documentées.

## Observations spécifiques

- Quelques singularités : moulins, caserne, pont d'acier, silos en bois, chapelle de villégiature moderne, laiteries, bâtiment industriel lié au tabac.
- 321 maisons à l'inventaire sont implantées perpendiculairement à la voie ou de manière oblique.
- Importance de l'histoire acadienne peu liée au patrimoine immobilier, seulement deux maisons officiellement documentées
- 364 des 1603 maisons inscrites à l'inventaire seraient des maisons-bloc, dont le quart à Saint-Jacques. Présence recensée dans toutes les municipalités.
- 117 résidences présentent à la fois une dépendance attenante et une implantation perpendiculaire : près de la moitié sont à Saint-Alexis, suivie de près par Saint-Jacques.
- Quelques rares maisons du 18<sup>e</sup> siècle.
- Une soixantaine de maisons en pierre.
- Environ 75 séchoirs à tabac présumés, à documenter.
- Une cinquantaine de bâtiments agricoles avec porche intégré et une trentaine avec larmier incurvé.
- Quelques bâtiments agricoles encore présents dans certains noyaux villageois, grands témoins de l'histoire et du développement des municipalités.
- Nombreux ensembles traditionnels comprenant une maison de ferme ancienne et des dépendances agricoles.
- Une trentaine de bâtiments agricoles à larmiers incurvés.
- Rare présence du bardeau de bois, de l'ardoise et de la tôle embossée; environ 10 % des maisons de l'inventaire en brique rouge.



# 4. Recommandations

## 4.1 Quelques clés

- ⇒ Voir l'inventaire et la nouvelle réglementation comme une opportunité.
- ⇒ L'inventaire est un outil de gestion versatile.
- ⇒ Les recommandations énumérées s'inscrivent dans l'objectif 5.2 des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)

### Gestion

- Maintenir un budget annuel pour le patrimoine.
- Affecter des ressources humaines à la gestion du patrimoine.
- Être prêt pour les programmes de subvention du gouvernement, prévoir les investissements à venir.
- Développer le réflexe de consulter l'inventaire.
- Tenir un registre des démolitions.
- Informer les citoyens qui possèdent des biens à l'inventaire sur les nouvelles obligations.
- Utiliser le pouvoir de citation et les PIIA.
- Donner l'exemple en protégeant et valorisant les propriétés municipales anciennes.
- Protéger et mettre en valeur les composantes patrimoniales du territoire.
- Inclure le patrimoine dans les politiques, exemple développement durable ou environnementale : **le bâtiment le plus vert est celui déjà construit.**

⇒ Les **noyaux villageois** forment souvent l'image de la municipalité, sont attractifs pour les gens de l'extérieur et assurent la fierté de leurs résidents. Il convient de les protéger convenablement, de les mettre en valeur et de soutenir les propriétaires.

## Formation

- Former les élus, le personnel municipal, les membres des CCU et les membres des comités de démolition.
  - La nouvelle réglementation vise à limiter les démolitions et ne constitue pas un cadre pour les autoriser.
  - Guider les rénovations selon de bonnes pratiques.
  - Voir chaque immeuble comme parti d'un tout de plus grand intérêt encore, exemple les noyaux villageois, les secteurs d'intérêt, les paysages d'intérêt. **Le tout est plus important que la somme des parties.**
- Voir Action patrimoine : formation de la théorie à la pratique.
- Voir MCC : formation à venir sur les démolitions.

## Mobilisation

- Utiliser l'inventaire comme un outil de dialogue.
- Interpeller les sociétés d'histoire et comités sur le territoire.
- Sonder la population sur ses coups de cœur.
- Faire appel à la population pour des informations historiques, photos anciennes, etc.
- Valoriser les beaux projets de mise en valeur du patrimoine.

⇒ **Les comités** locaux d'histoire et de patrimoine sont généralement constitués de gens passionnés et dévoués, porteurs de connaissances précises sur les familles, les terres, les propriétés. Ce sont de bons alliés dans la protection et la connaissance du patrimoine. Ils devraient être écoutés, encadrés, épaulés, soutenus. Chaque municipalité devrait connaître des personnes-ressources en ce sens.

## Bonification

- Poursuivre les mises à jour lors de démolition, demande de permis de rénovation, obtention d'information historique, modification à la réglementation, par exemple.
- Poursuivre les recherches historiques : préciser la fonction d'origine des bâtiments agricoles, documenter les séchoirs à tabac, identifier les maisons acadiennes, etc.
- Création de fiches détaillées sur les secteurs d'intérêt incorporant les résultats de l'inventaire.

⇒ L'inventaire n'est pas un outil statique.

## Valorisation

- Mettre en place des programmes de subvention pour les projets des sociétés d'histoire et pour aide aux propriétaires.
- Mettre en valeur le territoire, son histoire et son patrimoine via des circuits patrimoniaux, publications web et imprimées, activités, expositions, etc.

## 4.2 Plus précisément

---

Veiller à la connaissance, la mise en valeur et la conservation des éléments caractéristiques de la MRC de Montcalm.

Concernant les **maisons-bloc** :

- Encore nombreuses sur le territoire, elles sont amenées à disparaître graduellement.
- L'authenticité de la dépendance est souvent supérieure à celle de la maison.
- Visiter et documenter les maisons-bloc; caractériser les différentes formes, les usages dans le temps, etc.
- S'assurer que la section « dépendances » bénéficie des mêmes protections, réglementations et soutiens que le volume résidentiel.

Concernant l'**implantation perpendiculaire** à la voie :

- S'assurer que la réglementation permette le maintien de cette pratique où elle est déjà présente.
- Dans les cas de rénovation ou encore de démolition/reconstruction d'une maison déjà perpendiculaire, s'assurer que cette implantation soit maintenue.



Concernant les **maisons acadiennes** :

- Peu sont documentées et officialisées.
- Des recherches sont à faire concernant les maisons les plus anciennes des territoires néo-acadiens.
- Des recherches étendues dans d'autres municipalités d'origine acadienne au Québec, voire à l'extérieur de la province, seraient utiles pour identifier, le cas échéant, des caractéristiques intrinsèques à cette architecture.

Concernant les anciens **séchoirs à tabac** :

- Leur nombre diminue inexorablement chaque année.
- Certains ont un nouvel usage et sont bien entretenus.
- Ils témoignent de l'histoire agricole et économique de la région.
- Contacter les propriétaires et confirmer la vocation ancienne de séchoir à tabac.
- Visiter et documenter les anciens séchoirs à tabac, voir si l'intérieur a été conservé et les documenter.
- Mettre en valeur ces immeubles et leur apport à l'histoire régionale.
- Veiller à protéger ceux qui ont le meilleur état physique et une bonne authenticité, leur donner un nouvel usage.



Concernant les **croix de chemin** :

- L'état physique est variable.
- Plusieurs sont disparues dans les dernières années et certaines semblent plus récentes.
- Elles témoignent des pratiques religieuses et des croyances de nos ancêtres.
- Contacter les propriétaires où des croix de chemin sont disparues pour savoir ce qu'il en est advenu et s'il est possible de les remettre en place.
- Contacter les propriétaires actuels pour documenter l'histoire de chaque bien et sensibiliser à leur préservation dans le futur.
- Les incorporer à toute réglementation visant à protéger le patrimoine.
- Soutenir financièrement les propriétaires si nécessaire.

Concernant les **moulins** :

- Un est toujours en activité.
- Présence de plusieurs ruines d'autres moulins.
- Documenter la présence et l'histoire de ces moulins.
- Documenter leur état actuel.
- Protéger et mettre en valeur ces ruines parmi les plus anciennes traces d'activité industrielle sur le territoire.

Concernant les **noyaux religieux catholiques** et plus largement les **noyaux villageois traditionnels** :

- Ils forment le cœur de toutes les municipalités de la MRC.
- Intérêt paysager, social et communautaire, architectural, historique et urbanistique important.
- Plusieurs églises, presbytères, couvent ont été vendus ou sont à vendre, certains immeubles convertis, d'autres en attente d'une nouvelle vocation.
- Certains éléments à l'abandon, sans usage ou avec besoin d'entretien.
- Protéger et conserver chaque composante de ces ensembles.
- Il convient d'informer et d'accompagner les propriétaires actuels et à venir et les communautés.
- Caractériser chaque noyau pour mettre en lumière leurs caractéristiques propres contribuant à leur intérêt et leur caractère unique.
- Mettre en place des outils tels que le PIIA.



# 5. Annexes

1. Canevas de la base de données
2. Correspondance entre les méthodologies
3. Valeurs patrimoniales
4. Ajustement de la caractérisation
5. Les fiches bilan

\* Les annexes constituent des documents séparés.