

Directives sur la modification des biens assujettis à une servitude

Introduction

Avant d'entreprendre une activité ou une action susceptible de modifier un bien protégé par une servitude (p. ex. sur les plans juridique, physique ou esthétique), les propriétaires sont tenus de consulter l'entente de servitude et de discuter de ces questions avec le personnel de la Fiducie pour établir s'ils ont besoin de l'approbation de la Fiducie. Les propriétaires de biens assujettis à une servitude de la Fiducie doivent obtenir son approbation écrite pour la démolition, la construction, la modification, le remaniement ou toute initiative pouvant modifier matériellement l'aspect ou la construction des « éléments patrimoniaux » identifiés dans l'entente. Une approbation écrite de la Fiducie est également requise pour ériger un bâtiment, une structure, une clôture ou un panneau sur la propriété, ou pour obtenir un permis de démolir un édifice ou une structure du bien visé par la servitude. La Fiducie exige que toutes les demandes de modification lui parviennent par écrit, les approbations étant également communiquées par écrit.

La procédure d'approbation relative à la servitude vise à garantir le respect des pratiques exemplaires et la préservation de notre patrimoine culturel pour les générations futures. Le principal critère observé quand il s'agit d'envisager une réparation est l'éventualité d'une modification de l'aspect ou de la construction des éléments patrimoniaux. Bien souvent, des travaux effectués avec les meilleures intentions aboutissent involontairement à une aggravation des détériorations; même des interventions répondant à des objectifs à court terme peuvent ensuite se traduire par des détériorations. Il incombe à la Fiducie de veiller à éviter de tels dommages.

Directives sur les modifications et l'entretien

Les directives suivantes ont pour but d'aider les propriétaires à satisfaire les obligations stipulées

dans la servitude, en particulier pour ce qui a trait à l'entretien et aux modifications des éléments patrimoniaux. Cette liste fait simplement office de guide, et c'est le document juridique original qui fait foi pour tout point spécifique. Veuillez lire votre entente de servitude attentivement, et n'hésitez pas à communiquer avec l'équipe de la Fiducie si vous avez des questions sur son contenu.

1. Le nettoyage des éléments patrimoniaux sera effectué avec le plus grand soin. Il faut éviter toutes les méthodes chimiques (p. ex. avec



Complexe du patrimoine de Peel, Brampton

des produits acides, caustiques ou des composés organiques volatils), abrasives, combinant les deux, ou mécaniques. Dans tous les cas, l'approbation écrite de la Fiducie est requise. Pour nettoyer sans risque les



Rejointoiement incorrect

éléments patrimoniaux (p. ex. maçonnerie, boiseries, vitrages ou toitures historiques), on utilisera des brosses à poils naturels ou en plastique, de l'eau chaude et un savon non ionique plutôt que des moyens plus agressifs comme les nettoyants chimiques, la haute pression ou les brosses métalliques.

2. Les sols seront soigneusement entretenus. La végétation ne doit pas être éliminée, sauf quand il s'agit de prévenir les maladies ou que cela correspond à de bonnes pratiques de culture. Les changements de la végétation sont susceptibles d'avoir des retombées esthétiques sur le site historique, mais aussi sur la stabilité des fondations, l'aspect de la surface, le drainage, le sol, les taux d'évaporation, le cycle de gel/dégel et les charges thermiques.
3. Les travaux de couverture peuvent être engagés sans l'approbation de la Fiducie, à condition qu'il s'agisse de réparer une petite partie précise du toit avec des matériaux identiques. Cette réparation sera en outre considérée comme une intervention temporaire jusqu'à ce que le remplacement de la toiture soit possible ou nécessaire. Il convient d'obtenir l'approbation de la Fiducie avant de

remplacer la totalité de la couverture (même à l'identique), du fait de sa visibilité importante, des exigences fonctionnelles et des éléments caractéristiques.

4. Si nécessaire, les solins pourront être réparés, notamment par un nouveau calfeutrage, à condition que les mêmes matériaux soient utilisés. Si l'opération implique un rejointoiement, veuillez vous reporter au 6e point de cette liste. Le remplacement complet des solins nécessite une approbation.
5. Les éléments comme les chéneaux, les gouttières et les tuyaux de descente pluviale doivent être nettoyés régulièrement pour prévenir les dysfonctionnements. Le remplacement de petites sections des tuyaux de descente et des conduites peut être considéré comme de l'entretien de routine, mais sera effectué avec des formes et des matériaux identiques.
6. Le rejointoiement des joints de mortier est une forme d'entretien régulier. Cependant, s'il est mal effectué, il peut vraiment accélérer la détérioration et, dans les cas extrêmes, causer des dommages irréparables à la maçonnerie. Les principales difficultés concernent les traits laissés dans les pièces de maçonnerie par les meuleuses ou les scies mécaniques, le rejointoiement de joints sur des sections aux arêtes endommagées par rapport à l'état historique, et l'utilisation d'un mortier dont la composition est plus dure et présente d'autres propriétés d'absorption thermique et de l'humidité que le mortier existant. Une fois que la Fiducie a donné son approbation pour l'utilisation d'une technique et de matériaux, d'autres opérations d'entretien et modifications peuvent être effectuées ultérieurement sans approbation, à condition qu'elles reprennent les mêmes procédures, conditions et matériaux.
7. La réparation des boiseries (p. ex. par rapiéçage, flipots, joints époxy et autres modes de consolidation), comme les avancées de toitures, les soffites ou les bandeaux, est considérée comme un entretien de routine à condition que les travaux nécessaires n'impliquent pas le remplacement complet de ces éléments. On n'envisagera leur remplacement que lorsque leur détérioration empêche leur restauration, leur préservation ou leur maintien.



Problème de peinture sur une véranda en bois

8. L'entretien de routine de la quincaillerie, comme les charnières, les targettes, les serrures de passage, les verrous et autres pièces, qui implique le déplacement d'éléments fait partie d'une pratique prudente et sera encouragé. Le remplacement de ces pièces par de nouvelles, en particulier quand elles ne s'inspirent pas des pièces historiques précédentes, nécessite l'approbation de la Fiducie.
9. Repeindre et retoucher la finition des éléments patrimoniaux sont des opérations d'entretien, à condition que les mêmes couleur, fini ou matériau y soient appliqués. Tout changement par rapport aux applications en place (p. ex. couleur, traitement de la surface ou texture) devra être approuvé par écrit par la Fiducie.
10. Le ragréage de petits trous et fissures et/ou le repiquage des parois intérieures et des plafonds sont considérés comme de l'entretien de routine, et ne sont pas assujettis à une approbation. Certaines brèches sont dues à l'existence normale d'une construction, comme le tassement, les changements du taux d'humidité et les aléas divers. Les fissures importantes ou tenaces doivent être surveillées et étudiées dans l'éventualité de dommages supplémentaires. On peut installer des dispositifs de suivi (ou des systèmes

de contrôle) le long de ces brèches pour déterminer la direction, le rythme et l'ampleur du déplacement. Il convient de confier la réparation des moulures en plâtre à des restaurateurs professionnels en la matière, qui ne commenceront le travail qu'avec l'approbation de la Fiducie en raison de la délicatesse des opérations et du besoin d'outils à moulures personnalisés.

11. Le calfeutrage des portes, des fenêtres et entre plusieurs matériaux différents doit être renouvelé régulièrement. Il s'agit d'un entretien de routine qui ne requiert pas d'approbation, à condition que le calfeutrage porte sur les endroits déjà calfeutrés. Il peut servir à boucher une partie endommagée pour éviter d'autres dégâts dus à l'eau ou à l'arrivée de nuisibles, mais l'intervention devra alors être temporaire et réversible. On ne calfeutrerait que les zones où le matériau est abîmé, et pas celles qui donnent l'impression d'un défaut de conception, car certaines lacunes jouent un rôle architectural. En cas de doute, veuillez communiquer avec la Fiducie.
12. Le remplacement des panneaux de vitrage cassés (veuillez noter que les vitraux constituent un cas tout à fait différent) est considéré comme de l'entretien de routine et ne nécessite pas d'approbation, à condition que le verre employé présente une couleur, une transparence, une épaisseur et une texture identiques au précédent. Remplacer un encadrement de fenêtre ou changer la teinte du verre n'est pas une opération d'entretien de routine, et n'est possible qu'avec une approbation écrite.

Soumettre une demande de modification

Si vous souhaitez engager des travaux considérés comme une modification au sens de ce qui précède, veuillez vous conformer à la procédure suivante :

1. Soumettre un formulaire de demande de modification dûment rempli (disponible sur demande auprès de nos services), accompagné des autres renseignements utiles, dont (liste non exhaustive) des photographies, plans du site, sections et autres dessins, spécifications correspondant aux nouveaux éléments introduits, échantillons de peinture et contributions d'experts-conseils comme les architectes, décorateurs d'intérieur ou

ingénieurs. Gardez en mémoire que plus nous disposons de données, mieux nous pouvons évaluer le projet, et plus vite vous obtenez une réponse. Veuillez noter que les experts-conseils qui soumettent des demandes au nom d'un propriétaire doivent présenter l'autorisation de ce dernier (c'est-à-dire sa signature) pour que la Fiducie puisse commencer à traiter ces demandes.

- Après réception de la demande, la Fiducie dispose de 60 jours pour y répondre par écrit. Ce processus permet à notre personnel technique et spécialisé dans le patrimoine d'avoir suffisamment de temps pour examiner votre projet minutieusement et de s'informer, s'il y a lieu.
- Si nous avons besoin de plus de renseignements, vous en serez informé(e) dès que votre demande aura été traitée. La réception de toute nouvelle donnée est considérée comme un renouvellement de la demande, et le délai de réponse est alors remis à zéro.
- Une fois la demande traitée et une décision prise, vous recevrez une réponse par écrit.



Maison Stephen Leacock, Orillia

Bien que la Fiducie jouisse d'un délai de 60 jours pour traiter une demande, nous répondons en général après deux semaines environ, quand il n'y a pas de complications. Certaines demandes sont néanmoins complexes et exigent d'autres renseignements, recherches, consultations, visites de site, etc. Nous recommandons ainsi aux propriétaires de communiquer avec la Fiducie le plus tôt possible afin d'éviter les retards et les dépenses excessives. Nous vous conseillons vivement de discuter du projet de modification avec la Fiducie avant d'engager un entrepreneur, d'acheter ou de commander des matériaux, de finaliser les plans ou de faire des demandes de permis de construire ou d'approbation de l'aménagement.

Si vous avez des questions sur vos obligations en tant que propriétaire d'un bien assujéti à une servitude, ou si vous souhaitez recevoir une copie de votre entente de servitude, veuillez communiquer avec nous à l'adresse programs@heritagetrust.on.ca.

Lectures supplémentaires

Quelques documents de référence sont recommandés quand vous envisagez de modifier votre bien patrimonial. Ces documents offrent un cadre pour prendre des décisions appropriées sur le plan de la conservation, et vous guideront pour réparer, préserver et restaurer les structures historiques.

Fram, M., 1992. Conserver, un savoir-faire : Le manuel de la Fondation du patrimoine ontarien sur les théories et les pratiques de conservation architecturale. Toronto : Stoddart Publishing Co. Limited. (Maintenant disponible [en ligne](#).)

National Parks Service, 2004. Preservation Briefs. Disponibles en anglais uniquement à l'adresse : www.nps.gov/history/hps/tps/briefs/presbhom.htm.

Parcs Canada, 2003. Les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada. Disponible à l'adresse : <http://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes>.

Révisé en septembre 2012