

Les districts de conservation du patrimoine à Toronto

Qu'est-ce qu'un district de conservation du patrimoine (DCP)?

Un district de conservation du patrimoine est une zone géographiquement définie qui a une valeur sur le plan du patrimoine culturel. Les DCP sont protégés par un règlement municipal adopté par le conseil municipal en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Chaque propriété située à l'intérieur des limites du DCP est assujettie à ce règlement, qui la soumet aux termes de la partie V.

Les DCP présentent une concentration de bâtiments patrimoniaux qui leur confèrent un caractère distinctif ou qui sont typiques de Toronto. Il peut s'agir de quartiers résidentiels, de rues commerciales principales, de campus institutionnels ou industriels ou de zones naturelles. En protégeant nos quartiers importants ou historiques, nous reconnaissons l'importance de l'histoire de notre ville en pleine croissance et de son contexte.

Qu'est-ce qu'un plan DCP?

Lorsque le conseil municipal adopte un règlement de désignation en vertu de la partie V, il adopte en même temps un plan DCP. Le plan DCP est un document qui reconnaît la valeur culturelle du patrimoine du district en question et qui fournit des instructions claires sur la manière de la conserver, qui se divisent en objectifs, en politiques et en lignes directrices.

Le contenu du plan donne à la municipalité une orientation sur la gestion des changements à venir qui respecte et conserve les attributs patrimoniaux qui rendent le district unique en son genre. La municipalité examine les changements proposés dans le cadre du processus de permis patrimonial, qui est décrit dans le plan.

Le plan est également une ressource importante pour les propriétaires, qui peuvent s'en servir pour mieux naviguer dans le processus de planification et de demande de permis, et pour mieux comprendre comment leur propriété joue un rôle important dans le district.

Quelle est la différence entre l'étude DCP et le plan DCP?

À Toronto, l'étude DCP et le plan DCP sont deux phases distinctes du processus de création d'un DCP.

La première phase est l'étude, qui a pour objectif de déterminer si la zone étudiée mérite une désignation en vertu de la partie V. Le processus comprend des recherches historiques, des visites sur place et des consultations communautaires. À la fin de la phase d'étude, le personnel de planification du patrimoine fait examiner un rapport contenant des recommandations par le Toronto Preservation Board (un comité consultatif municipal du Conseil).

Si ce comité estime que la zone mérite une désignation en vertu de la partie V, le personnel de planification du patrimoine passera à la deuxième phase : la préparation du plan DCP. La phase de planification exige également que les préposés à la planification du patrimoine organisent au moins une réunion de consultation communautaire, au cours de laquelle ils recueilleront les commentaires du public sur ce plan avant d'émettre leurs recommandations définitives au Conseil.

Comment détermine-t-on les limites du DCP?

Ce sont les préposés à la planification du patrimoine qui déterminent les limites du DCP après que le conseil municipal a autorisé l'étude. Le DCP doit comprendre dans ses limites des quartiers qui sont pertinents et importants pour l'histoire et la culture de la zone étudiée.

On peut retracer ces limites à mesure que progresse le projet. Le personnel de planification du patrimoine peut réexaminer les limites après avoir consulté des documents supplémentaires et mieux compris l'histoire, l'évolution et l'importance de la zone. Dès que le DCP est en vigueur, le plan émet la recommandation de revoir les limites après une période de 5 à 10 ans pour déterminer si des changements s'imposeront alors.

Que peut inclure le plan DCP?

Le contenu du plan DCP doit se conformer à l'article 41.1 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. À Toronto, il doit également répondre aux exigences du mandat adopté par le conseil municipal en 2012. On y inclut souvent des informations supplémentaires informant le lecteur des particularités du district.

Liste non exhaustive des éléments requis dans le plan :

- Un aperçu du processus de permis patrimonial :
 - la détermination des types de modifications qui **nécessiteront** un permis patrimonial;
 - la détermination des types de modifications qui **n'en nécessiteront pas**.
- La détermination des « propriétés contributives » et des « propriétés non contributives » au sein du district
- Les politiques et lignes directrices s'appliquant aux éléments suivants :
 - la conservation des éléments architecturaux significatifs des propriétés contributives;
 - la conception d'ajouts ou de modifications aux propriétés contributives;
 - la conception d'ajouts ou de modifications aux propriétés non contributives;
 - la conception de nouvelles constructions (ou de « remplissage ») pour les propriétés non contributives.
- Les politiques et lignes directrices s'appliquant aux paysages, aux espaces publics et au domaine public

Qu'est-ce qui n'est pas inclus dans le plan DCP?

Le plan DCP ne réglemente pas l'état de la propriété dans certains cas ni certains types de modifications qui lui sont apportées. Ainsi, il n'inclut pas les politiques qui gèrent les éléments suivants :

- les modifications apportées à l'intérieur du bâtiment (à condition qu'elles n'aient pas d'effets sur l'extérieur de ce bâtiment);
- les modifications ou les ajouts apportés aux parties d'un bâtiment ou d'une structure qui ne sont pas visibles de la rue;
- l'utilisation de la propriété ou la demande de changement de son utilisation (qui est visée par les règlements de zonage).

Que sont les « politiques » et les « lignes directrices »? Quel est le lien entre elles?

Une politique est une règle que les propriétaires doivent suivre lorsqu'ils apportent des modifications à leur propriété. Par exemple, le plan DCP peut inclure une politique stipulant que les ajouts doivent conserver l'apparence de la ligne du toit d'origine du bâtiment patrimonial.

Une ligne directrice n'est pas une règle, mais une forte recommandation. De nombreuses politiques disposent de lignes directrices qui les soutiennent. La ligne directrice peut soutenir une politique en donnant des suggestions sur les meilleures pratiques de conservation, comme la conservation des matériaux et des éléments d'origine lorsqu'elle est possible. Elle peut également fournir des explications supplémentaires sur la manière dont les propriétaires peuvent apporter des modifications tout en répondant aux exigences de cette politique.

Que sont les propriétés « contributives » et les propriétés « non contributives »? Quel est le lien entre elles?

Toutes les propriétés situées dans les limites du district sont des propriétés désignées qui sont protégées par le règlement de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et qui y sont assujetties. Après avoir évalué toutes les propriétés désignées, le plan DCP les place dans l'une des deux catégories suivantes : soit les propriétés « contributives » soit les propriétés « non contributives ». Le plan comporte des politiques et des directives différentes pour ces deux catégories. En ayant adopté des politiques distinctes, on reconnaît que les deux types de propriétés soutiennent chacun à sa façon le district dans son ensemble.

Les propriétés contributives possèdent des attributs patrimoniaux qui reflètent clairement l'histoire et le caractère typique d'un quartier. Le plan DCP expliquera comment il soutient le caractère et les attributs patrimoniaux du quartier. Ensuite, les politiques sur les propriétés contributives viseront à protéger les attributs patrimoniaux identifiés. La démolition d'une propriété contributive n'est pas autorisée dans un DCP, sauf dans des circonstances exceptionnelles.

Les propriétés non contributives peuvent être constituées de terrains vacants ou d'un bâtiment dont le rôle qu'ils jouent dans la particularité du quartier n'est pas clair. On peut les remplacer par des constructions de remplissage. Toutefois, étant donné que la propriété non contributive fait toujours partie du district, tout processus d'aménagement doit respecter le caractère typique de ce quartier et ne pas le défigurer. En suivant les politiques pertinentes du plan DCP, l'aménagement d'une propriété non contributive peut s'adapter aux propriétés contributives environnantes et au caractère typique du district.

Comment le plan DCP gèrera-t-il les changements apportés aux bâtiments et aux structures du district?

Tous les plans DCP anticipent les changements apportés aux bâtiments et aux structures, qui sont le résultat naturel de la croissance et de l'évolution de chaque quartier. C'est pourquoi tout nouvel aménagement à l'intérieur des limites du DCP nécessite un permis patrimonial. On entend, entre autres, par « nouvel aménagement » toute modification ou tout ajout apportés à un bâtiment existant, ou encore la construction d'un bâtiment. Tous les plans DCP de la Ville comprennent un chapitre sur les politiques et les lignes directrices s'appliquant aux nouveaux aménagements dans le quartier. Toute demande d'aménagement doit respecter les politiques du plan et le règlement de zonage.

En effectuant ces nouveaux aménagements, on peut employer des matériaux modernes et adopter une conception moderne, mais il faut respecter, sans la copier, la conception des structures ou des bâtiments patrimoniaux existants. Les propositions d'aménagements doivent préserver les attributs patrimoniaux et contribuer au caractère typique du quartier.

Le personnel de planification du patrimoine peut collaborer avec les demandeurs afin de les aider à comprendre comment utiliser le plan DCP et à répondre aux exigences de ses politiques.

Comment le plan DCP aborde-t-il les maisons de chambres et les multiplex?

En mai 2023, la ville de Toronto a adopté un plan officiel et une modification du règlement de zonage qui autorise les multiplex dans toutes les zones résidentielles. Ce règlement s'applique à toute la ville.

Les plans DCP ne réglementent ni l'utilisation d'une propriété ni les modifications apportées à l'intérieur d'un bâtiment, y compris les demandes de créer davantage de logements. Aussi bien les propriétés contributives que les propriétés non contributives peuvent accueillir des multiplex. Les politiques du plan DCP peuvent indiquer comment effectuer certaines modifications, telles que des entrées supplémentaires, tout en conservant la valeur et le caractère culturels patrimoniaux du district.

Quelle est l'incidence du plan DCP sur les règlements de zonage existants? Comment s'y conforme-t-il?

Les règlements de zonage mettent en œuvre les politiques d'utilisation des terres du plan officiel de la Ville. Il s'agit d'instruments juridiques qui établissent les normes requises pour l'obtention d'un permis de construction. Les règlements de zonage régissent l'utilisation des terres et l'emplacement des bâtiments et des structures. Ils réglementent la hauteur des bâtiments, la densité urbaine, les marges de recul, les exigences en matière de stationnement et d'autres aspects importants du développement urbain. S'il existe un conflit entre le plan DCP et un règlement de zonage, c'est le plan qui l'emporte là où il y a conflit. Toutefois, à tous autres égards, le règlement reste pleinement en vigueur.

Comment le plan DCP aborde-t-il la facilité d'accès pour les personnes handicapées?

Tous les plans DCP doivent veiller à ce que les espaces privés et publics soient physiquement accessibles à tous. La *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* décrit les normes d'accessibilité.

Des modifications aux bâtiments peuvent être nécessaires pour des raisons d'accessibilité. Si le changement modifie l'extérieur d'un bâtiment, les travaux nécessiteront un permis patrimonial. Le processus d'autorisation garantit que les modifications auront un effet minimal sur la valeur patrimoniale de la propriété et seront réversibles dans la mesure du possible.

Détenir une propriété dans un DCP

Quelle sera l'incidence de la désignation de ma propriété sur ma capacité à la modifier ou à la rénover?

Certains types de modifications ou de rénovations apportées à une propriété dans un DCP nécessitent un permis patrimonial. Le plan DCP explique quand un permis patrimonial est requis. Si le propriétaire veut mieux comprendre, il est encouragé à consulter le personnel de planification du patrimoine lorsqu'il entreprend des modifications sur sa propriété.

Le permis patrimonial n'est pas toujours nécessaire, par exemple si la modification ou la rénovation n'est pas visible de la rue ou si elle ne touche que l'intérieur du bâtiment. Les activités d'entretien de routine ne nécessitent pas non plus de permis patrimonial.

Le but du DCP n'est pas d'empêcher le changement. En fait, ses politiques et ses directives garantissent que les changements futurs se fondent au caractère du district plutôt que de le défigurer.

Y a-t-il un coût pour les demandes de permis patrimoniaux? Combien de temps le processus de demande dure-t-il?

La demande de permis patrimonial autonome est gratuite. Ces demandes peuvent être approuvées en une semaine. Les demandes complexes qui impliquent des modifications importantes peuvent prendre plus de temps.

Certains projets de transformation ou de rénovation peuvent également nécessiter un permis de construction. Le permis patrimonial ne remplace pas le permis de construction. Si votre projet nécessite également un permis de construction, les deux permis sont évalués et délivrés ensemble. Veuillez noter qu'il peut y avoir des frais liés à la demande de permis de construction.

Le fait que ma propriété soit située dans un DCP influera-t-il sur ma capacité à modifier son utilisation?

Non, la désignation en vertu de la partie V n'a aucun effet sur son utilisation. Si le propriétaire souhaite modifier l'utilisation de sa propriété (la rezoner), il doit effectuer une demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Si le changement d'utilisation implique des modifications à l'extérieur du bâtiment, elles peuvent nécessiter un permis patrimonial.

Le fait que ma propriété soit située dans un DCP influera-t-il sur sa valeur?

La valeur des propriétés dépend de nombreux facteurs complexes. La Société d'évaluation foncière des municipalités ne tient pas compte du fait que la propriété se situe ou non dans un DCP pour évaluer sa valeur actuelle. On encourage les propriétaires à demander conseil à des agents immobiliers qui ont l'expérience des propriétés situées dans un DCP.

Le fait que ma propriété soit située dans un DCP influera-t-il sur mes primes d'assurance?

La désignation patrimoniale ne devrait pas faire augmenter les primes d'assurance en Ontario. Le ministère des Affaires civiques et du Multiculturalisme ainsi que le Bureau d'assurance du Canada l'ont confirmé. L'âge et l'état de la propriété peuvent être des facteurs à prendre en compte lors de l'évaluation des primes, mais ils ne sont pas nécessairement liés à sa désignation.

Les propriétaires de biens patrimoniaux sont encouragés à magasiner pour trouver le bon assureur. Ils doivent contacter le Bureau d'assurance du Canada si leur assureur a des questions sur la désignation. Pour en savoir plus sur la désignation patrimoniale et les primes d'assurance, veuillez consulter [Insuring Your Heritage Home](https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf) (<https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf>).

Existe-t-il des incitatifs financiers pour les propriétés patrimoniales?

Oui, la Ville de Toronto dispose de deux programmes d'incitation financière pour les propriétés patrimoniales : le Heritage Grant Program (programme de subventions pour le patrimoine) et le Heritage Tax Rebate Program (programme de remise d'impôt sur les propriétés patrimoniales). Ils offrent aux propriétaires une aide financière qui les aide à réparer leur propriété et à en conserver les attributs patrimoniaux.

Le Heritage Grant Program est destiné aux propriétés patrimoniales à usage résidentiel ou à but non lucratif, alors que le Heritage Tax Rebate Program est conçu pour les propriétés patrimoniales à usage commercial ou industriel. Ce dernier peut également aider à couvrir les coûts des travaux d'entretien et de conservation.

Seules les propriétés contributives du DCP sont admissibles au financement.

Le district de conservation du patrimoine de Kensington Market

Comment a-t-on décidé que le quartier Kensington Market deviendrait un DCP?

En 2015, le conseil municipal a autorisé l'étude DCP de ce quartier à la lumière de l'analyse et des recommandations d'un rapport du personnel de planification du patrimoine. Ce rapport a également pris en compte une nomination publique du Kensington Market Business Improvement Area (secteur d'aménagement commercial du quartier), qui a demandé que ce quartier devienne un DCP.

Comment a-t-on tracé les limites du DCP de Kensington Market?

Les limites du DCP de Kensington Market ont évolué tout au long des phases d'étude et de planification du district. Ce projet s'inspire d'une consultation communautaire et d'une analyse approfondie réalisée par les préposés à la planification du patrimoine. Le DCP comprend les zones qui représentent le mieux les valeurs du patrimoine culturel selon la consultation et l'analyse.

Au cours de la phase d'étude DCP en 2016, le conseil municipal a adopté une motion visant à élargir les limites de la zone étudiée pour y inclure les propriétés résidentielles entourant les rues commerciales intérieures. Cette motion a permis de mieux comprendre la relation entre le caractère résidentiel du quartier et son caractère commercial.

En quoi les limites du DCP de Kensington Market ont-elles changé?

Après l'achèvement de l'étude en 2017, le personnel de planification du patrimoine a commencé à travailler sur le plan DCP. Les limites proposées dans l'étude diffèrent des limites actuelles, qui résultent de recherches, d'analyses et de consultations communautaires supplémentaires menées lors des travaux sur le plan.

Le DCP comprend le cœur du quartier Kensington Market et son dédale de ruelles, mais non ses artères limitrophes : l'avenue Spanida et les rues College, Dundas Ouest et Bathurst, qui ont un caractère différent.

Comment le personnel de planification du patrimoine traitera-t-il les propriétés situées en dehors des limites du DCP de Kensington Market?

Le personnel de planification du patrimoine continue d'identifier et de protéger les propriétés ayant une valeur patrimoniale culturelle en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Ils déploient des efforts pour prioriser les propriétés actuellement inscrites au registre du patrimoine de la Ville afin qu'elles soient prises en considération pour la désignation en vertu de la partie IV, qui protège la valeur du patrimoine culturel de chaque propriété. Cette partie diffère de la partie V, qui vise l'ensemble des propriétés désignées.

Après avoir évalué les propriétés situées le long des artères limitrophes de Kensington Market, soit l'avenue Spanida et les rues College, Dundas Ouest et Bathurst, on pourrait les inscrire, le cas échéant, au registre du patrimoine de la Ville en fonction de la valeur patrimoniale culturelle de chacune. Cette évaluation n'entrera pas dans le cadre du DCP.

Quel est le lien entre l'étude DCP de 2017 et le plan proposé aujourd'hui?

Le plan DCP, qui constitue la deuxième phase du processus d'adoption d'un règlement de désignation en vertu de la partie V, s'appuie sur l'étude DCP réalisée en 2017.

L'étude a jeté les bases de la compréhension de l'histoire du quartier de Kensington Market. Elle raconte comment son histoire explique son caractère particulier. À la lumière de ses conclusions, elle a formulé plusieurs

recommandations : qu'on ajoute la liste des propriétés visées au registre du patrimoine de la Ville et qu'on désigne le quartier en vertu de la partie V en raison de ses mérites. De plus, elle a inclus l'ébauche d'une déclaration de l'importance du district.

L'étude sert désormais à éclairer la description de la valeur du patrimoine culturel de Kensington Market dans le plan DCP et à reconnaître les attributs patrimoniaux du quartier. Les politiques et les lignes directrices du plan chercheront à protéger l'histoire et l'importance du quartier, caractéristiques relevées par l'étude.

Comment fait-on participer les citoyens au processus du plan DCP?

Depuis le début du projet en 2015, la mobilisation communautaire est essentielle à l'élaboration du plan DCP de Kensington Market. Pendant les phases d'étude et de planification du DCP, le personnel de planification du patrimoine a organisé pour les citoyens plusieurs réunions publiques où ils ont ensemble échangé des informations et où il a sollicité leur avis. La Ville dépasse régulièrement les exigences minimales en matière de réunions publiques de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* parce qu'il est essentiel de comprendre le vécu des habitants d'un quartier pour déterminer sa valeur patrimoniale culturelle.

De plus, au début de la phase du plan DCP, la Ville a formé un groupe consultatif communautaire, dont les membres sont notamment des habitants et des propriétaires d'entreprises du quartier qui ont généreusement donné de leur temps pour participer à ce processus. Ce groupe échange ses connaissances et ses idées avec les employés de la Ville pour qu'ils les utilisent lors de la rédaction des objectifs, des politiques et des lignes directrices du plan.

Ils collaborent également avec les partenaires des territoires traditionnels et des nations ayant signé des traités, ainsi qu'avec des représentants des communautés autochtones locales. Les documents et résumés de toutes ces réunions sont publiés sur le [site de planification de la Ville](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/) (<https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/>).

Existe-t-il des directives sur le type d'entreprises qui peuvent exister dans le quartier de Kensington Market? Le plan DCP réglementera-t-il les grands espaces commerciaux ou les chaînes de magasins de détail?

Le plan ne vise pas les politiques ou directives qui contrôlent l'utilisation commerciale d'une propriété, et il n'interdit pas son utilisation par une chaîne de magasins de détail. La Ville réglemente l'utilisation des propriétés en adoptant des règlements de zonage. Elle ne prescrit pas aux chaînes où elles ont le droit d'installer leurs magasins de détail.

En 2019, le conseil municipal a adopté l'étude sur les restaurants et les bars du quartier de Kensington Market. Elle comprenait des modifications aux règlements de zonage de la ville qui limitent la taille maximale des nouveaux restaurants et bars à cent mètres carrés. Elle recommandait également une étude distincte sur les stratégies visant à réglementer le commerce de détail dans les chaînes de magasins locales.

Le plan DCP comprendra des politiques et des lignes directrices sur la taille des lots ainsi que sur la promotion de lots étroits et de magasins dont la devanture semble étroite pour la vente au détail. Elles peuvent encourager la création d'espaces de vente plus petits et encourager la diversité des commerces donnant sur la même rue.

Coordonne-t-on le plan DCP et le projet Safe Streets pour le quartier de Kensington Market?

Bien que les deux projets municipaux soient indépendants l'un de l'autre, les fonctionnaires de la Ville sont en contact régulier avec leurs homologues à qui ils communiquent leurs échéanciers et les commentaires des



Foire aux questions

sur les districts de conservation du patrimoine

citoyens du quartier, et avec qui ils coordonnent leurs travaux pour éviter tout conflit dans leurs plans définitifs respectifs.

C'est Planning for Heritage Toronto qui dirige le plan DCP local, qui vise les bâtiments, les propriétés et des parties de l'espace public. Pour sa part, le service du transport de la Ville dirige le projet Kensington Market Safe Streets (projet visant à encourager la sécurité dans les rues et sur les trottoirs).

Pour en savoir plus, consultez le [site du projet Kensington Market Safe Streets](https://toronto.ca/KensingtonSafeStreets) (toronto.ca/KensingtonSafeStreets).

Quand le conseil rendra-t-il sa décision sur le plan DCP de Kensington Market?

Le personnel de planification du patrimoine organisera une dernière réunion de consultation communautaire ayant pour but de recueillir les commentaires du public sur les recommandations proposées par le plan DCP. Il présentera ensuite son rapport et le plan au Toronto Preservation Board (TPB). La Ville avisera tous les propriétaires par courrier après l'envoi au TPB du rapport et du plan. La réunion du TPB est la réunion publique que requiert la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Elle donne aux parties concernées la possibilité d'émettre des commentaires ou de demander à prendre la parole lors de la réunion.

Après l'adoption par le TPB du plan DCP et du rapport des fonctionnaires municipaux, on les fera examiner par le Toronto and East York Community Council, puis par le conseil municipal, normalement au début de 2025.

Comment en apprendre davantage sur les DCP à Toronto?

Consultez le site Web de la ville pour connaître les plans et études DCP : [Heritage Conservation Districts & Studies](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planification-studies/) (https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planification-studies/).

Hôtel de ville,
Planning
for Heritage
100, rue Queen Ouest,
19^e étage, tour Est
Toronto (Ontario)
M5H 2N2
Courriel : heritageplanning@toronto.ca

