

REGROUPEMENT DE CITOYENS DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS

Mémoire présenté à la Commission de la culture et de l'éducation dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives



Novembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

1. MISE EN CONTEXTE	3
2. PROBLÈMES LIÉS À L'APPLICATION DU PLAN DE CONSERVATION DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE-D'ORLÉANS.....	4
2.1 TRANSFORMATION DES ORIENTATIONS EN EXIGENCES, NORMES OU CRITÈRES	4
2.2 PROCESSUS D'AUTORISATION DÉRAISONNABLE	4
2.3 OBLIGATION DE RESTAURATION ET NÉGATION DES DROITS ACQUIS	5
2.4 AVIS D'INFRACTION, POURSUITES JUDICIAIRES ET ABSENCE DE PROCESSUS DE RÉVISION	6
2.5 INCOMPATIBILITÉ DES EXIGENCES DES INTERVENANTS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	7
2.5.1 ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS	7
2.5.2 MORCELLEMENTS PAR TESTAMENT	7
2.5.3 MORCELLEMENTS INTERVENUS SANS AUTORISATION.....	8
3. TABLE DE CONCERTATION SUR L'APPLICATION DU PLAN DE CONSERVATION DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS.....	8
4. RAPPORT D'AUDIT DE LA VÉRIFICATRICE GÉNÉRALE	9
5. COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE LOI 69.....	10
5.1 LES ÉLÉMENTS POSITIFS	10
5.1.1 Processus d'autorisation	10
5.1.2 Processus de révision.....	11
5.1.3 Autres éléments.....	11
5.2 LES PROBLÉMATIQUES NON RÉGLÉES	12
5.2.1 Orientations, normes réglementaires et droits acquis	12
5.2.1.1 Remplacement des orientations par des normes réglementaires	12
5.2.1.2 Régime de droits acquis.....	13
5.2.2 Les morcellements de terre agricole	14
6. SYNTHÈSE.....	15
7. CONCLUSION	16

1. MISE EN CONTEXTE

L'île d'Orléans est un des treize sites patrimoniaux du Québec¹ :

1. Île d'Orléans : 3 600 bâtiments (totalité du territoire)
2. Vieux-Québec : 1 400 bâtiments
3. Beauport : un secteur - chemin Royal et avenue Royale, 650 bâtiments
4. Sillery : un secteur, 350 bâtiments
5. Charlesbourg : un secteur, 200 bâtiments
6. Percé : 40 km², 300 bâtiments
7. La Prairie : 90 hectares, 300 bâtiments
8. Montréal : un secteur d'un km²
9. Mont-Royal : un secteur de 8 km²
10. Trois-Rivières : 50 bâtiments
11. Archipel-de-Mingan : certains secteurs protégés
12. Bois-de-Saraguay : une partie de l'île de Montréal, un seul bâtiment
13. Arvida : 178 hectares, environ 800 bâtiments

Contrairement aux autres sites patrimoniaux, tout le territoire et les bâtiments de l'île d'Orléans sont inclus dans le site patrimonial. Il s'agit du plus important en termes de bâtiments, de superficie et de propriétaires touchés.

Le *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans* (Plan de conservation) a été rendu public en décembre 2017. Dès ce moment, des citoyens ont commencé à ressentir les effets d'un resserrement des exigences du ministère de la Culture et des Communications (MCC ou Ministère) et ont été confrontés à des refus, des avis d'infraction et des poursuites judiciaires.

C'est dans ce contexte que le *Regroupement de citoyens du site patrimonial de l'Île d'Orléans* (Regroupement), une initiative citoyenne et bénévole, a été formé, en mai 2018, afin de fournir une information adéquate aux citoyens, de briser l'isolement et de tirer des constats des expériences vécues par plusieurs insulaires.

Le 6 juin 2018, le Regroupement a publié un manifeste résumant les constats et problèmes identifiés dans l'analyse et le traitement des demandes d'autorisation par le MCC. Ce manifeste se voulait un exercice pour tenter de circonscrire et de mettre des mots sur les irritants vécus par les citoyens dans le cadre des demandes d'autorisation. Les grandes lignes des problèmes rencontrés sont précisées au point 2. Une pétition d'appui a recueilli plus de 1 200 signatures.

En août 2019, le MCC a adopté des mesures devant permettre une certaine souplesse dans l'application du Plan de conservation. Par la suite, en avril 2020, la Table de concertation sur l'application du Plan de conservation, à laquelle participe le Regroupement, a été mise en place. Ces gestes ont permis de régler quelques problèmes rencontrés par les citoyens, mais la majorité des irritants demeure.

Vient ensuite en juin 2020 l'audit le dépôt du rapport de la Vérificatrice générale sur la sauvegarde et la valorisation du patrimoine immobilier, suivi en octobre 2020 du dépôt du plan d'action du MCC pour l'application des recommandations de la Vérificatrice générale ainsi que du dépôt du projet de loi 69 modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel*. Soulignons que le Regroupement a participé à l'audit de la Vérificatrice générale.

¹ <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=patrimoine>

2. Problèmes liés à l'application du Plan de conservation du site patrimonial de l'Île-d'Orléans

2.1 Transformation des orientations en exigences, normes ou critères

L'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (Lpc ou Loi)² établit un régime d'autorisation de plusieurs types d'intervention dans un site patrimonial déclaré comme celui de l'île d'Orléans:

« Nul ne peut, dans un site patrimonial déclaré ni dans un site patrimonial classé, diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain, ni modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre. »

L'article 61 de la Lpc dans sa version actuelle prévoit que le ministre peut établir un plan de conservation qui renferme ses orientations en vue de préserver un site patrimonial. Même si la Loi ne prévoit pas que le Plan de conservation est destiné à encadrer le pouvoir d'autorisation de l'article 64, le MCC a néanmoins décidé de l'utiliser à cette fin :

« Le plan de conservation du site patrimonial de l'Île-d'Orléans est destiné à guider les décisions du ministre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés en vertu des articles 64 et 65 de la Loi sur le patrimoine culturel. »³

Le Plan de conservation précise que « la Loi sur le patrimoine culturel utilise le concept d'orientation plutôt que celui d'exigence, de norme ou de critère afin de respecter la nature discrétionnaire du pouvoir du ministre et de conserver un degré suffisant d'ouverture quant aux demandes qui pourraient lui être adressées ». C'est ainsi que la plupart des orientations du Plan de conservation visent en principe à « favoriser » ou à « privilégier » certaines interventions.

Or, malgré cela, l'expérience vécue par les citoyens de l'île démontre que le MCC applique systématiquement les orientations comme s'il s'agissait de normes réglementaires. Et en cas de défaut de les respecter, il émet régulièrement des avis d'infraction pouvant mener à des poursuites civiles ou pénales. Il transforme ainsi les orientations souples du Plan de conservation en normes contraignantes.

Il en ressort donc clairement que ce ne sont pas les orientations du Plan de conservation qui posent problème, mais leur application rigide et systématique par le MCC.

2.2 Processus d'autorisation déraisonnable

Les expériences vécues par de nombreux citoyens ont mis en lumière le caractère inacceptable et déraisonnable du processus d'autorisation ministérielle en vertu de l'article 64 de la Lpc.

D'une part, le processus d'autorisation utilisé par le MCC force les citoyens qui entreprennent des travaux à procéder par essais et erreurs. Les nombreuses demandes de modifications et l'ajout de nouvelles exigences sont fréquents et contraignent les citoyens à apporter de nombreux correctifs aux plans initiaux, avec les frais et les délais que cela implique. Il arrive même que le MCC, en toute fin de processus, assujettisse une autorisation à de nouvelles exigences jamais discutées auparavant. Dans certains cas, le MCC a même décidé en cours d'analyse de tout simplement fermer le dossier, sans donner l'occasion au demandeur de modifier le projet, l'obligeant ainsi à recommencer le processus.

² RLRQ, c. P-9.002

³ MCC, *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île-d'Orléans*, en ligne :

https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/publications/patrimoine/plans_de_conservation/PC_Ile-dOrleans-VF.pdf, p. 69.

D'autre part, le MCC n'indique jamais à quelle orientation il se réfère pour exiger un élément ou en refuser un autre. De plus, il motive rarement ses refus ou ses exigences et invoque plutôt le motif flou de l'impact négatif sur les valeurs patrimoniales du site, ce qui est nettement insuffisant pour indiquer aux citoyens les raisons du refus et les comportements à adopter. Le MCC refuse par ailleurs de donner des solutions aux demandeurs, alléguant qu'il est de leur responsabilité de présenter un projet convenable. Tout cela donne nécessairement lieu à des frustrations et des confrontations.

Le Protecteur du citoyen avait pourtant jugé ces manières de faire déraisonnables, dans son rapport annuel 2010-2011 :

« Pour le Protecteur du citoyen, cette façon d'obliger les personnes qui entreprennent des travaux à procéder par essais et erreurs est déraisonnable. Les demandes de modifications du Ministère et l'ajout de nouvelles exigences en cours de route contraignent les citoyens à faire corriger chaque fois leurs plans, avec les frais et les délais que cela implique. De plus, le Protecteur du citoyen a pu observer que les exigences du Ministère pouvaient contrevenir aux règlements de la municipalité régionale de comté visée, qui doit également autoriser les travaux. À titre d'exemple, le Ministère a dû revenir sur une exigence consistant à accentuer la pente d'une toiture, ce qui avait pour effet de la rendre plus élevée que la hauteur permise par la municipalité. Le citoyen a fait les frais de ce manque de cohérence entre les deux juridictions.

Par ailleurs, lorsque le Ministère refuse d'approuver un projet alors que le citoyen l'a, dans bien des cas, présenté conformément aux orientations décrites dans la documentation, et qu'il lui impose certaines conditions, il les motive rarement. Il se contente d'invoquer le pouvoir discrétionnaire du ministre. De l'avis du Protecteur du citoyen, on contrevient ici à la *Loi sur la justice administrative* »⁴.

Ces commentaires prévalent encore, même après la publication du Plan de conservation.

Aussi, le MCC, au lieu de se limiter à vérifier si le projet soumis est conforme aux orientations, scrute à la loupe tous les détails du projet de construction ou de réparation, même ceux non visibles d'un chemin public. Les fonctionnaires travaillent sur les quatre versants du bâtiment, comme s'ils étaient eux-mêmes les architectes au dossier, et comme si le bâtiment lui-même était classé. Ils vont même jusqu'à exiger la nuance de couleur des portes, fenêtres, chambranles, poignées, etc.

Ce processus d'autorisation déraisonnable occasionne des impacts financiers et psychologiques importants pour les citoyens de l'île d'Orléans. Des cas de troubles d'anxiété et de dépression ont été portés à l'attention du Regroupement et le rêve d'une maison sur l'île d'Orléans s'est parfois transformé en cauchemar.

2.3 Obligation de restauration et négation des droits acquis

Aucune disposition de la Lpc ne prévoit son effet rétroactif. On retrouve par ailleurs la phrase suivante dans l'introduction du Plan de conservation :

« Le plan de conservation énonce les valeurs patrimoniales et les caractéristiques associées au site patrimonial. En résumé, il sert à réconcilier la préservation des valeurs patrimoniales et les usages contemporains du site patrimonial qui doit demeurer vivant, principe de base de sa conservation. »

Le MCC refuse pourtant de reconnaître et d'établir un régime de droits acquis et fait porter sur les épaules des propriétaires une obligation de restauration, le principe étant qu'à chaque intervention le bâtiment revienne à son architecture d'origine, de manière à ce qu'il puisse continuer à affirmer son époque de construction. Cette manière de procéder équivaut à nier les droits acquis et constitue une atteinte éloquente au droit de propriété⁵.

⁴ LE PROTECTEUR DU CITOYEN, *Rapport annuel d'activités 2010-2011*, p. 34 et 35, en ligne : <https://protecteurducitoyen.qc.ca/fr/enquetes/rapports-annuels/2010-2011>.

⁵ Voir C.c.Q., art. 947 et *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, art. 6.

La très grande majorité des Orléanais sont conscients de la richesse patrimoniale de l'île sur laquelle ils habitent et le démontrent par les soins apportés à l'entretien régulier de leur résidence, par la qualité et la beauté des aménagements paysagers, par leur fierté lorsqu'ils parlent de leur milieu de vie.

Ils souhaitent néanmoins un développement harmonieux de l'île, permettant à chacun, familles souches, nouveaux arrivants, jeunes familles, aînés, résidents permanents ou saisonniers, d'y trouver un milieu de vie accueillant, à l'écoute de leurs besoins et attentes et respectueux de leurs droits et de leur capacité financière. Les Orléanais font aussi partie du patrimoine de l'île d'Orléans et font en sorte qu'elle soit un milieu vivant et non un décor de cinéma.

Or, lorsque des travaux s'imposent, ce qui est fréquent et souvent onéreux lorsqu'il s'agit de maisons dites de l'inventaire (fenêtres, toitures, revêtement, etc.), mais également pour la rénovation ou la construction de nouveaux bâtiments, plusieurs propriétaires ne peuvent assumer les coûts additionnels importants liés aux exigences du MCC.

Même l'apport du Programme d'aide à la restauration des maisons patrimoniales ne peut compenser les coûts additionnels générés par de telles exigences. Et absolument rien n'assure la pérennité de tels programmes et la disponibilité des fonds. De plus, le Programme est réservé à la restauration des parties « originales » des maisons de l'inventaire. Les travaux effectués sur un agrandissement, existant ou éventuel, d'une maison de l'inventaire, les rénovations des autres maisons et les nouvelles constructions ne bénéficient d'aucune aide, même s'ils font l'objet de demandes excessives (toit de tôle sur une annexe, portes françaises, fenêtres en bois, etc.).

L'application stricte du Plan de conservation favorise ainsi les classes sociales aisées au détriment de la classe moyenne qui constitue pourtant la majorité des résidents actuels de l'Île d'Orléans.⁶

2.4 Avis d'infraction, poursuites judiciaires et absence de processus de révision

Pour asseoir son autorité, le MCC a, à plusieurs reprises, menacé par écrit des citoyens de poursuites pouvant atteindre la somme de 190 000 \$ et ce, peu importe la situation. Il a par ailleurs effectué une offensive sans précédent et intenté une dizaine de poursuites pénales et administratives en application de la *Loi sur le patrimoine culturel*, faisant probablement de l'île d'Orléans le plus gros contentieux en matière de protection du patrimoine.

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, ces poursuites ont été intentées non pas pour la démolition de bâtiments patrimoniaux ou pour avoir fait des travaux non conformes au Plan de conservation, mais plutôt pour des travaux d'entretien, de rénovation ou de construction qui ne répondaient pas en tout point aux demandes et exigences du MCC ou pour les avoir faits sans autorisation ou pas tout à fait comme les plans fournis au soutien d'une demande d'autorisation, et ce, même si les modifications étaient nécessaires pour respecter le Code du bâtiment.

Alors qu'ailleurs au Québec on dénonce la démolition de bâtiments patrimoniaux, à l'île d'Orléans les propriétaires ont été poursuivis, et le sont encore, pour avoir entretenu leurs bâtiments ou en avoir construit de nouveaux.

« Alors qu'ailleurs au Québec on dénonce la démolition de bâtiments patrimoniaux, à l'île d'Orléans les propriétaires ont été poursuivis, et le sont encore, pour avoir entretenu leurs bâtiments ou en avoir construit de nouveaux. »

Ces procédures judiciaires ont en commun de n'avoir aucun impact tangible sur la préservation du patrimoine, tout en ayant d'énormes conséquences pour les citoyens. De plus, en l'absence de processus de révision des décisions du Ministère les citoyens sont laissés à eux-mêmes et doivent pour obtenir justice entamer de très coûteuses procédures judiciaires en Cour supérieure.

⁶ Voir à cet effet MRC DE L'ÎLE D'ORLÉANS, *Schéma d'aménagement et de développement révisé 2001*, août 2018, p. 25, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

2.5 Incompatibilité des exigences des intervenants en matière d'aménagement du territoire

La presque totalité du territoire de l'île d'Orléans est soumise à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*⁷ et tout son territoire est soumis à la planification territoriale de la MRC et de ses six municipalités.

L'expérience vécue à l'île d'Orléans démontre que le MCC refuse ou omet d'inscrire la préservation du patrimoine dans un contexte d'application interdisciplinaire, aux côtés des autres préoccupations d'ordre public visant l'aménagement et l'occupation du territoire, en refusant systématiquement les morcellements de terre agricole pour le motif théorique de préservation du cadastre ancien.

Trois types de dossiers en particulier témoignent de problèmes majeurs rencontrés par manque de cohérence et de compatibilité entre les exigences ou autorisations des divers intervenants : les îlots déstructurés, le morcellement d'une propriété par testament et les morcellements intervenus sans autorisation du MCC.

2.5.1 Îlots déstructurés

À l'île d'Orléans, les morcellements des terres agricoles doivent être autorisés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). De manière à assurer un développement harmonieux, la CPTAQ a cependant, à la demande de la MRC, rendu deux décisions à portée collective dans lesquelles sont identifiés les lots pouvant être morcelés et lotis (îlots déstructurés). Le processus derrière ce type de décision à portée collective est long et implique plusieurs intervenants tant au niveau municipal et régional qu'à celui de la CPTAQ.

Or, tout ce travail de planification du développement se voit anéanti par le MCC qui refuse systématiquement les morcellements pour le motif de préservation du cadastre ancien. Dans ce contexte, les propriétaires de lots en principe constructibles sont privés de la possibilité de les lotir pour ensuite y ériger une construction, et ce, même si un tel lotissement est autorisé par la CPTAQ et les instances municipales.

Nous soumettons que bien que l'article 4 de la *Loi sur le patrimoine culturel* donne aux autorisations de l'article 64 préséance sur les autres lois, le MCC ne devrait pas pouvoir rejeter du revers de la main la planification territoriale agricole, dont la compétence revient au premier chef à la CPTAQ, un tribunal administratif, ainsi que la planification territoriale municipale et régionale dont la compétence relève des autorités municipales et régionales.

Une autorisation en vertu de l'article 64 peut certes prévaloir sur les autres lois, mais lorsque le ministre refuse une intervention conforme aux lois provinciales et aux règlements municipaux, il devrait au minimum avoir l'obligation de justifier adéquatement sa décision. Il ne devrait pas pouvoir se limiter, comme il le fait, à alléguer le motif flou d'un impact négatif sur le site patrimonial et la préservation du cadastre ancien.

Dès lors, les morcellements autorisés par les décisions de la CPTAQ devraient aussi l'être par le MCC.

2.5.2 Morcellements par testament

En zone agricole, il est connu qu'une terre peut être divisée ou morcelée par testament sans autorisation de la CPTAQ. L'aliénation d'un lot ou d'une partie de lot par voie testamentaire constitue une exception au principe général de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Cependant le lot ou la partie de lot léguée doit être explicitement décrit dans le testament pour échapper à l'obligation de déposer une demande d'autorisation à la CPTAQ.

⁷ RLRQ, c. P-41.1.

C'est ainsi que des propriétaires de terres agricoles ont prévu dans leur testament le morcellement de leurs terres entre différents héritiers. Ce principe est en vigueur sur le territoire de l'île d'Orléans depuis les années 70 et, jusqu'à récemment, n'avait jamais été remis en question par le MCC. En fait, bien que la *Loi sur le patrimoine culturel* et antérieurement la *Loi sur les biens culturels* prévoyaient que les divisions d'immeuble devaient être autorisées, cette obligation n'était pas appliquée par le MCC.

Or, le MCC refuse maintenant d'autoriser de tels morcellements encore ici pour le motif de préservation du cadastre ancien. Ces refus systématiques du Ministère ont des conséquences fâcheuses pour les héritiers qui se voient dans l'impossibilité de régler la succession. Pourtant les testaments ont été faits par des notaires, les juristes experts en la matière. Si ces derniers n'étaient pas au fait qu'un morcellement par testament devait être autorisé par le MCC et pouvait être refusé, on peut difficilement reprocher au défunt de ne pas avoir été au courant et invoquer le fameux adage « nul n'est censé ignorer la loi ».

En conséquence, les morcellements prévus par testament ne devraient pas être refusés par le MCC.

2.5.3 Morcellements intervenus sans autorisation

Comme mentionné précédemment, bien que la *Loi sur le patrimoine culturel* et antérieurement la *Loi sur les biens culturels* prévoyaient que les divisions d'immeuble devaient être autorisées, cette obligation n'était pas, jusqu'à très récemment, appliquée par le MCC. Ainsi, plusieurs morcellements de terre agricole ont été réalisés depuis les années 70 sans qu'ils ne soient autorisés par le MCC.

Récemment, le MCC a cependant refusé d'autoriser des actes intervenus il y a plusieurs années pour le motif que le ministre n'avait pas le droit d'accorder des autorisations *a posteriori*. Il a offert comme seules solutions l'annulation de l'acte rétroactivement ou encore le recours à un projet de loi privé, ce qui aurait évidemment entraîné des travaux et des coûts démesurés comparativement à l'impact de l'acte sur le site patrimonial.

De manière à sécuriser les droits de propriété, il apparaît nécessaire que tous les morcellements intervenus antérieurement à l'adoption du projet de loi 69 soient validés.

3. TABLE DE CONCERTATION SUR L'APPLICATION DU PLAN DE CONSERVATION DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS

La Table de concertation sur l'application du Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans est officiellement constituée depuis le 30 avril dernier. Sept rencontres ont eu lieu depuis cette date. Rappelons que la Table vise à assurer la collaboration et à favoriser le dialogue entre les parties prenantes, dans la poursuite d'objectifs communs de protection du site patrimonial de l'Île d'Orléans, tout en tenant compte des réalités de la communauté et du territoire de l'île d'Orléans.

La Table est animée par un médiateur externe. Sa composition reflète la diversité des parties prenantes du site patrimonial de l'Île d'Orléans : les résidents et les propriétaires, le secteur agricole, le secteur des affaires, le secteur de la construction, la MRC, le MCC et le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Le Regroupement de citoyens est représenté à cette Table.

Ensemble, les membres ont convenu des modalités de fonctionnement de la Table et des sujets devant y être abordés. Jusqu'à maintenant, les discussions ont notamment porté sur les excavations, l'archéologie, la restauration des toitures traditionnelles et le processus d'autorisation. Ces sujets sont donc en lien direct avec des observations et préoccupations déjà exprimées par le Regroupement.

Les membres de la Table ont par ailleurs convenu de ne pas commenter leurs travaux pour le moment et de transmettre d'abord leurs recommandations au MCC et à la MRC. Certaines de ces recommandations ont d'ailleurs déjà été soumises à ces deux instances.

4. RAPPORT D'AUDIT DE LA VÉRIFICATRICE GÉNÉRALE

Plusieurs constats de la Vérificatrice générale rejoignent des problèmes soulevés par le Regroupement de citoyens et viennent appuyer nos commentaires et suggestions concernant notamment le processus d'autorisation, les délais de traitement et le processus de révision.

107- La procédure de traitement des demandes d'autorisation de travaux prévoit que les analyses des professionnels sont réalisées à partir du plan de conservation ou, en l'absence d'un plan, à partir des valeurs patrimoniales du bien, de ses éléments caractéristiques, de photos, etc. Le MCC ne s'est toutefois pas doté d'outils pour encadrer et structurer le jugement professionnel nécessaire vu la nature générale des informations disponibles. Ainsi, aucune balise n'est établie afin, par exemple, de préciser les situations où la simple préservation est acceptable ou encore celles où il faut s'assurer que des enjeux contextuels, comme l'usage de l'immeuble ou des facteurs sociaux ou environnementaux (ex. : zone inondable), sont considérés dans l'analyse. Il en résulte que le traitement des demandes est parfois inégal.

108- Par ailleurs, le MCC n'offre aux citoyens aucun mécanisme de réexamen objectif de ses conclusions lorsqu'il compte refuser des travaux ou les autoriser avec conditions. De plus, les justifications données par le MCC dans ses lettres de refus ou d'autorisation avec conditions sont imprécises. Ces situations alimentent l'incompréhension des propriétaires et entraînent à l'occasion des confrontations. Nous avons d'ailleurs observé que ces lacunes, jumelées à de longs délais de traitement, ont eu dans quelques dossiers des conséquences financières et psychologiques importantes pour les propriétaires. (notre souligné)

Le CPCQ souligne, dans certains documents faisant suite aux consultations publiques, que les décisions du MCC relatives aux demandes d'autorisation de travaux sont souvent perçues par les citoyens comme inéquitables, imprévisibles, voire incohérentes avec l'objectif de protection du patrimoine.

110 - Le MCC n'a pas non plus signifié d'attente aux professionnels ni même pris d'engagement quant au délai de traitement des demandes d'autorisation de travaux, si ce n'est l'engagement énoncé dans sa déclaration de services aux citoyens, soit de transmettre la décision dans un délai de 10 jours ouvrables après qu'elle a été prise par le ministre. Ce délai administratif omet le délai nécessaire à l'analyse des demandes qui précède la décision du ministre. Il n'assure en rien un service de qualité aux propriétaires.

111- D'ailleurs, bien qu'il s'agisse de l'une de ses activités principales, le MCC ne dispose d'aucune information de gestion relative à l'autorisation des travaux, dont le nombre de dossiers reçus ou en attente, ou encore les délais de traitement. Il se prive ainsi d'une information utile pour identifier les problématiques et améliorer ses façons de faire. Par exemple, il devrait s'intéresser à l'analyse du temps consacré aux demandes d'autorisation pour des travaux sans modification apparente du bien et à leur nombre, afin d'adapter sa procédure au faible risque d'altération de l'intérêt patrimonial encouru par de tels travaux. (notre souligné)

D'autres constatations apportent un éclairage intéressant et fort pertinent sur d'autres éléments tels le suivi des inventaires et les programmes d'aide financière.

64- Le MCC n'a pas d'information sur l'état de plusieurs immeubles patrimoniaux classés ou situés sur un site patrimonial classé. Ainsi, il n'est pas en mesure de gérer ses risques parce qu'il ne peut, par exemple, identifier les bâtiments patrimoniaux en péril pour des causes spécifiques (ex. : déficit d'entretien important, immeuble inoccupé ou situé dans un secteur inondable).

66- Il est à noter que les biens situés sur les sites patrimoniaux déclarés sont exclus de cette démarche d'inspection. Il n'y a donc aucune inspection prévue pour connaître l'état de ces biens, et ce, malgré le fait que la déclaration d'un site représente une mesure exceptionnelle de protection légale.

117- Le MCC a annoncé un nouveau programme en décembre 2019, qui est également basé sur des ententes avec les municipalités ou les MRC pour la restauration du patrimoine immobilier. Les pourcentages maximaux d'aide financière ont été rehaussés et sont maintenant uniformes pour tous les immeubles de propriété privée admissibles, et ce, afin de mieux soutenir les propriétaires. En dépit de ces changements, les ententes conclues entre le MCC et les municipalités ou les MRC peuvent, comme avec le programme précédent, être modulées et des conditions différentes peuvent être établies. Par exemple, une municipalité ou une MRC peut fixer des plafonds de remboursement sous les seuils prévus par le programme. (notre souligné)

Pour donner suite au rapport de la Vérificatrice générale, le MCC a déposé en novembre 2020 un plan d'action qui s'articule autour de trois grandes orientations, soit : mieux accompagner les citoyens, renforcer le partenariat avec le milieu municipal et assurer des interventions préventives. Les modifications incluses dans le projet de loi 69 s'inspirent sûrement de ces orientations.

Parmi les 26 actions identifiées dans le plan d'action du MCC, certaines sont en lien avec la recommandation 7 de la Vérificatrice, à savoir bonifier les outils offerts aux citoyens afin qu'ils puissent prévoir les interventions acceptables pour préserver les caractéristiques patrimoniales de leur bien ou du site sur lequel il se situe. Une de ces actions porte spécifiquement sur les plans de conservation :

Réviser la forme actuelle des plans de conservation pour que les règles en matière de conservation des immeubles et des sites patrimoniaux soient connues et comprises des propriétaires.

L'échéancier prévu est le suivant :

An 3 : Sous réserve de l'adoption de mesures législatives les habilitant : 6 règlements adoptés.

An 5 : Sous réserve de l'adoption de mesures législatives les habilitant : 12 règlements adoptés (excluant le site patrimonial de l'Archipel-de-Mingan, sous juridiction fédérale).

5. COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE LOI 69

Le projet de loi 69 présente plusieurs points positifs dont certains sont énumérés au point 5.1. Certains articles du projet de loi ont par ailleurs un lien direct avec d'autres préoccupations et problèmes déjà soulevés par le Regroupement et font l'objet d'une analyse plus détaillée au point 5.2.

5.1 Les éléments positifs

Le projet de loi 69 vient régler certaines des préoccupations du Regroupement.

5.1.1 Processus d'autorisation

Nous accueillons favorablement l'insertion des articles 53.1 à 53.3 qui viennent, par le truchement du nouvel article 67.1, encadrer les demandes d'autorisation de l'article 64 et prévoir des délais de traitement des demandes d'autorisation de même que les renseignements et documents requis lors du dépôt d'une demande d'autorisation. Ce dernier ajout aura probablement comme effet d'éviter les va-et-vient entre le demandeur et le professionnel responsable de l'analyse de la demande.

Le nouvel article 67.2 énonce par ailleurs les éléments que le ministre peut considérer lorsqu'il analyse une demande d'autorisation :

67.2 Aux fins de l'analyse d'une demande relative à la délivrance d'une autorisation visée à l'un des articles 64 ou 65, le ministre peut considérer notamment les éléments suivants :

1° lorsqu'il s'agit d'un site patrimonial classé sa catégorie;

2° l'effet de l'acte sur la valeur patrimoniale du site;

3° l'effet de l'acte sur les éléments caractéristiques du site, dont le cadre naturel, le réseau viaire, le système parcellaire, le cadre bâti, les unités de paysage et les qualités visuelles;

4° l'effet de l'acte sur un bien ou un site archéologique potentiel ou avéré;

5° l'effet de l'acte sur la conservation et la mise en valeur des bâtiments contributifs à la valeur patrimoniale du site;

Puisque dans la version actuelle de la Loi rien ne circonscrit le pouvoir discrétionnaire du ministre, outre l'objet de la loi qui est de préserver le patrimoine, l'ajout des éléments que le ministre peut considérer dans l'analyse d'une demande d'autorisation est un pas dans la bonne direction.

Toutefois, le concept de valeur patrimoniale demeure flou et malléable. Le MCC justifie d'ailleurs majoritairement ses refus pour le motif d'un impact négatif sur les valeurs patrimoniales sans jamais expliquer ce qui pose réellement problème. Nous nous interrogeons donc à savoir si cet ajout permettra réellement une meilleure compréhension des comportements à adopter.

De plus, nous croyons que le Ministère devrait prendre en considération d'autres éléments comme le contexte législatif et réglementaire ainsi que les conséquences d'un refus pour le demandeur, comme c'est le cas pour une demande d'autorisation présentée à la CPTAQ.

5.1.2 Processus de révision

Nous saluons la mise en place d'un mécanisme de révision des décisions ainsi que la possibilité de contester devant le Tribunal administratif du Québec une décision rendue en révision (PL, art. 27 (art. 75.1 à 75.6)).

Cela dit, ne devrait-on pas clairement indiquer dans la loi que la révision sera faite par un expert indépendant ?

5.1.3 Autres éléments

- Consultation

Actuellement, on exige beaucoup des propriétés privées, alors qu'on en exige moins des édifices gouvernementaux. La création de la Table de concertation en matière de patrimoine immobilier gouvernemental devrait permettre de positionner le gouvernement comme exemple en matière de protection du patrimoine et ainsi assurer une meilleure cohérence entre les exigences liées à la préservation du patrimoine immobilier appartenant à des propriétaires privés et les pratiques relatives à la protection du patrimoine immobilier gouvernemental.

Le Regroupement voit d'un bon œil la mise sur pied d'une politique de consultation par le ministre. Les citoyens devraient toutefois être représentés à la table des partenaires qui sera créée dans le cadre de l'adoption de la politique de consultation (PL, art. 5 (art. 11.2)) et consultés lorsque le règlement pris en vertu de l'article 80.1 (PL, art. 31) sera adopté. L'inverse ferait en sorte d'enlever des droits aux citoyens puisque la version actuelle de la Loi prévoit leur consultation lors de l'établissement des plans de conservation.

Par ailleurs, compte tenu des objectifs visés et des résultats attendus par la mise en place de la Table de concertation sur l'application du Plan de conservation de l'île d'Orléans, le Regroupement souhaiterait obtenir des garanties quant au maintien de cette Table.

- **Adoption et mise à jour périodique des inventaires du patrimoine immobilier (PL, art, 38 (art.120))**

En complément à cet ajout, il nous apparaît important de prévoir un mécanisme de suivi de ces inventaires afin de disposer d'informations sur l'état des immeubles et d'être en mesure d'identifier les bâtiments patrimoniaux qui pourraient éventuellement être en péril, notamment par manque d'entretien. Ce mécanisme de suivi ainsi que l'obligation pour les municipalités de maintenir en vigueur un règlement relatif à la démolition d'immeubles (PL, art. 76) nous apparaissent des outils essentiels à la préservation des immeubles patrimoniaux.

Il faudrait par ailleurs trouver un mécanisme adéquat pour éviter qu'un propriétaire pousse un bâtiment à la démolition en faisant défaut de l'entretenir, notamment en enlevant les portes et les fenêtres. Une obligation d'entretien minimal pourrait éventuellement être intégrée dans la Loi.

5.2 Les problématiques non réglées

5.2.1 Orientations, normes réglementaires et droits acquis

Nous avons été surpris de constater que le projet de loi venait mettre fin aux plans de conservation (PL, art. 23). Comme mentionné précédemment, ce n'est pas le plan de conservation comme tel qui pose problème à l'île d'Orléans, mais plutôt son application systématique et rigide par le MCC. Le Plan de conservation demeure un document d'information et de sensibilisation important pour la protection du patrimoine. S'il était utilisé avec flexibilité, il pourrait devenir un extraordinaire outil de sensibilisation et d'acceptabilité sociale.

5.2.1.1 Remplacement des orientations par des normes réglementaires

Nous comprenons par ailleurs que les orientations du Plan de conservation risquent fort bien d'être remplacées par des dispositions réglementaires contraignantes. Le nouvel article 80.1 introduit par l'article 31 du projet de loi prévoit en effet ceci :

80.1. Le gouvernement peut, pour tout site patrimonial déclaré, prendre un règlement pour :

- 1° déterminer certaines conditions relatives à la réalisation d'un acte visé aux articles 64 et 65;
- 2° désigner, parmi les actes visés à ces articles, un acte pour lequel l'obtention d'une autorisation du ministre n'est pas nécessaire.

Les dispositions d'un règlement pris en vertu du premier alinéa peuvent varier selon les immeubles ou les parties de territoires auxquels elles s'appliquent.

Le règlement est soumis pour consultation, avant son édicton, au Conseil ainsi qu'à la municipalité locale et à la municipalité régionale de comté sur le territoire desquelles se trouve le site.

À la lumière de l'application irrégulière des orientations du Plan de conservation, nous sommes de manière générale favorables à une réglementation qui est plus prévisible et qui permet aux propriétaires de connaître plus facilement les normes applicables et les comportements à adopter.

Cela dit, nous craignons que, ce faisant, les orientations soient tout simplement transformées en normes réglementaires. Or, certaines de ces normes peuvent avoir des conséquences socioéconomiques importantes. L'exemple des toitures en tôle est parlant. Une telle exigence peut représenter des coûts de restauration pouvant aller jusqu'à 100 000 \$ pour une maison évaluée à 250 000 \$. Du coup, un propriétaire pourrait ne pas être en mesure d'entretenir et de conserver sa maison alors qu'au moment de son acquisition, que ce soit par achat ou par transmission familiale, rien n'indiquait qu'il aurait à effectuer de telles dépenses.

Par ailleurs, comme mentionné au point 4, nous avons noté à la lecture du plan d'action déposé par le MCC pour l'application des recommandations de la Vérificatrice générale du Québec que la

réglementation qui sera élaborée en lieu et place des plans de conservation s'amorcera en l'an 3 pour se terminer en l'an 5. Il faut donc envisager que le Plan de conservation demeurera effectif pour quelques années encore.

Dans ce contexte, compte tenu des objectifs visés et des résultats attendus par la mise en place de la Table de concertation sur l'application du Plan de conservation de l'Île d'Orléans, le Regroupement réitère l'importance de cette Table et souhaiterait obtenir des garanties quant à son maintien.

De plus, nous implorons le MCC de faire preuve d'une plus grande souplesse et de cesser les poursuites pour des actes qui ont peu d'impact sur le site patrimonial.

5.2.1.2 Régime de droits acquis

La préservation des bâtiments, c'est-à-dire leur entretien, fait partie des principes sur lesquels est fondée la protection du patrimoine au Québec. Ce principe a d'ailleurs été repris à la page 116 du projet de plan de conservation du Vieux-Québec où on peut lire qu'il s'agit de la meilleure façon d'assurer la conservation du patrimoine :

« Les interventions dans le site patrimonial visent en général des objectifs légitimes, notamment celui d'assurer la pérennité d'un bâtiment ou d'un site. Cependant, ces interventions pourraient porter atteinte aux valeurs du site patrimonial; c'est pourquoi le principe de l'intervention minimale devrait être privilégié autant que possible. Cette orientation s'appuie sur une hiérarchisation des traitements envisageables dans le site patrimonial. Il peut s'agir de préservation, de réhabilitation ou de mise en valeur. Ces interventions, qui impliquent des actions différentes, ont un effet plus ou moins important sur les valeurs patrimoniales du territoire ou de l'objet visé. À cet égard, la préservation – aussi connue sous le nom d'entretien – est la meilleure façon d'assurer la conservation du patrimoine. Il conviendrait de choisir l'intervention ayant le moins de répercussions sur les valeurs patrimoniales, selon le projet envisagé. »⁸ (notre souligné)

Il appert que les travaux d'entretien qui ne modifient pas l'apparence extérieure du bâtiment, comme la peinture ou le remplacement d'un matériau existant par le même matériau, sont des interventions qui permettent d'assurer la conservation du patrimoine et devraient en conséquence être autorisés par le MCC. Cela permettrait de diminuer de beaucoup le nombre de demandes d'autorisation au MCC et de réduire grandement les délais de traitement.

De plus et surtout, les coûts liés à l'obligation de restauration créée par le MCC atteignent plusieurs dizaines de milliers de dollars et ne sont tout simplement pas envisageables pour de nombreux propriétaires, et ce, alors que des travaux d'entretien réversibles pourraient permettre de préserver le bâtiment.

Il y a d'ailleurs lieu de se questionner sur les impacts socioéconomiques d'une application stricte des orientations du Plan de conservation ou des dispositions réglementaires qui pourraient les remplacer. Limiter l'accès aux propriétés du site patrimonial aux seules personnes ayant les capacités financières suffisantes pour absorber les coûts des exigences du MCC a forcément un impact sur les caractéristiques socioéconomiques du site.

Le départ des familles souches, des jeunes familles et des aînés ou le transfert de leurs propriétés à des villégiateurs ou résidents saisonniers ne risque-t-il pas d'avoir un impact négatif important sur l'occupation du territoire du site patrimonial? La préservation patrimoniale pour être effective doit nécessairement se soucier des individus.

Rappelons que l'objet de la *Loi sur le patrimoine culturel* vise à favoriser la protection du patrimoine culturel dans une perspective de développement durable. Or, les principes de développement durable commandent justement l'amélioration de la qualité de vie des personnes, l'équité entre elles, la

⁸ MCC, *Projet de plan de conservation du site patrimonial du Vieux-Québec*, p. 116, en ligne : http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/vieux-quebec/PC-SPVO.pdf.

solidarité sociale, l'éthique, la participation et l'engagement des citoyens, et ce, afin d'assurer un développement durable sur le plan social⁹.

Des représentants du Ministère ont d'ailleurs mentionné à diverses reprises lors de rencontres d'information et d'audiences publiques que :

- « Un site patrimonial est un milieu habité et non un musée à ciel ouvert. »
- « Le Ministère ne veut pas mettre une cloche de verre sur le site patrimonial. »
- « Un site doit demeurer vivant ... Ce sont des sites habités... On doit composer entre préservation des valeurs patrimoniales et s'assurer que ces sites continuent à être habités, à être plaisants à être habités... »

De manière à éviter un bouleversement socioéconomique et que seuls les plus nantis puissent être propriétaires à l'île d'Orléans, un régime de droits acquis doit être instauré. Cela permettrait de préserver le droit de propriété tout en préservant le patrimoine.

Pour y arriver, il suffirait d'exclure de l'autorisation ministérielle les travaux qui ne modifient pas l'apparence extérieure d'un bâtiment.

Il nous apparaît par ailleurs primordial qu'un tel régime soit intégré dans la loi et non prévu par règlement de manière à préserver le droit de propriété des changements de gouvernement ou des modifications réglementaires. Nous proposons donc de modifier le premier alinéa de l'article 64 de la manière suivante :

64. Nul ne peut, dans un site patrimonial déclaré ni dans un site patrimonial classé, diviser, subdiviser ou morceler un immeuble, ni modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou ~~travaux modification relative à~~ **qui modifie l'apparence extérieure d'un immeuble**, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre.

5.2.2 Les morcellements de terre agricole

Le dernier alinéa de l'article 64 introduit par l'article 24 du projet de loi prévoit qu'une autorisation n'est pas nécessaire pour les opérations cadastrales verticales.

Nous croyons néanmoins qu'à l'île d'Orléans, étant donné que la planification territoriale est déjà sous la responsabilité de la CPTAQ, de la MRC et des municipalités, tous les morcellements et autres opérations cadastrales devraient être soustraits de l'application de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Le droit de propriété devrait dans cette situation précise prévaloir sur la préservation du cadastre ancien.

Notre recommandation à cet effet est d'accorder une préséance de la Lptaa sur la Lpc. Ainsi, les demandes de morcellement d'un lot inclus dans une autorisation de la CPTAQ de même que les morcellements prévus par testament devraient être autorisés par le MCC.

Par ailleurs, l'article 67.3 introduit par l'article 26 du projet de loi vient régler en partie le problème des morcellements exécutés antérieurement en permettant au ministre de délivrer une autorisation une fois l'acte intervenu. Toutefois, le 3^e alinéa prévoit que l'autorisation ne peut être délivrée si le ministre a antérieurement refusé d'autoriser l'acte visé.

Cela crée une injustice qui pénalise les personnes de bonne foi. En effet, celui dont la demande d'autorisation a été refusée pour le motif, par exemple, que le ministre ne pouvait rendre de décision *a posteriori*, se retrouve avec moins de droits que celui qui, de bonne ou de mauvaise foi, n'a pas demandé une telle autorisation. En conséquence, le pouvoir du ministre d'autoriser *a posteriori* devrait être élargi à toutes les interventions, même celles ayant déjà fait l'objet d'un refus.

⁹ *Loi sur le développement durable*, RLRQ, c. D-8.1.1.

Par ailleurs, l'article 100 introduit dans les *Dispositions diverses, transitoires et finales* du projet de loi vient légaliser les morcellements effectués antérieurement à l'entrée en vigueur du projet de loi.

Pour les motifs mentionnés précédemment, la présomption de validité des morcellements intervenus antérieurement devrait être étendue aux morcellements prévus dans les testaments notariés avant l'entrée en vigueur du projet de loi 69. Sans quoi, il est fort probable que plusieurs successions ne pourront être réglées.

6. SYNTHÈSE

La mise en commun de l'expérience vécue par plusieurs citoyens de l'île d'Orléans dans le cadre de demandes d'autorisation en vertu de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel* a permis de cerner différentes lacunes dans la version actuelle de la Loi.

Le Regroupement accueille de manière générale favorablement le projet de loi 69. Certains ajouts à la loi permettront de régler certains problèmes rencontrés dans le cadre des demandes d'autorisation. Ainsi, l'encadrement des demandes d'autorisation, l'ajout de délais de traitement des dossiers, la mise en place d'un mécanisme de révision des décisions prises par le MCC dans le cadre des demandes d'autorisation, l'adoption d'une politique de consultation par le ministre, l'adoption et la mise à jour des inventaires des bâtiments patrimoniaux, l'adoption par les municipalités d'un règlement sur la démolition, avec en complément un suivi de l'état des bâtiments, sont autant d'éléments importants du projet de loi 69.

Le Regroupement soumet néanmoins bien humblement certaines recommandations de manière à régler les problématiques rencontrées à l'île d'Orléans, le plus important site patrimonial du Québec.

D'une part, de manière à éviter un bouleversement socioéconomique de l'île d'Orléans, il est impératif que la Loi prévoie un régime de droits acquis selon lequel les travaux qui ne modifient pas l'apparence extérieure d'un bâtiment soient clairement exclus du régime d'autorisation de l'article 64 de la Loi.

D'autre part, de manière à éviter l'incohérence entre les interventions des différents acteurs de l'aménagement du territoire, les opérations cadastrales devraient être exclues du régime d'autorisation de l'article 64 de la Loi.

À défaut, tous les morcellements conformes à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* devraient être autorisés par le MCC. Notre recommandation à cet effet est d'accorder une préséance de la Lptaa sur la Lpc.

À tout le moins, il est impératif que la présomption de validité des morcellements intervenus antérieurement sans avoir été autorisés par le MCC soit étendue aux morcellements par testament de même qu'aux morcellements ayant fait l'objet d'un refus du MCC sous le régime législatif antérieur au projet de loi 69.

De manière à prévenir les autres problèmes pouvant survenir dans le cadre des demandes d'autorisation en vertu de l'article 64, il apparaît primordial de maintenir la Table de concertation sur l'application du Plan de conservation de l'Île d'Orléans et d'y faire intervenir des citoyens qui ont l'expérience terrain. De même, lors de l'adoption éventuelle d'un règlement en remplacement d'un plan de conservation, les citoyens devront être consultés, comme ils l'ont été lors de l'adoption du plan de conservation.

7. CONCLUSION

Le souhait de plusieurs citoyens de l'Île d'Orléans est que le Ministère se montre à leur écoute, apporte des correctifs aux problèmes et irritants identifiés et mette en place des mesures répondant adéquatement aux besoins et attentes des insulaires, tout en respectant le caractère patrimonial de l'île.

Les mesures adoptées par le Ministère en août 2019 pour permettre plus de souplesse dans l'application du Plan de conservation, la mise en place de la Table de concertation sur l'application du *Plan de conservation du site patrimonial de l'île d'Orléans* et le plan d'action pour l'application des recommandations de la Vérificatrice générale du Québec sont autant de pas dans la bonne direction.

Le dépôt du projet de loi 69 modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel* et les consultations qui en découlent représentent une réelle et belle opportunité de concilier le respect d'un site patrimonial, notamment de son patrimoine matériel, avec le respect de ceux qui habitent ce site, tout en visant un développement harmonieux de ce territoire.

Pour trouver un juste équilibre, il faut nécessairement une concertation entre les divers intervenants et une volonté réelle de tenir compte de la situation des personnes directement concernées et de leurs commentaires et suggestions.

Il importe de se rappeler que la préservation du patrimoine culturel doit s'inscrire dans un contexte d'application prenant en compte les autres préoccupations d'ordre public visant l'aménagement et l'occupation du territoire, de même que la dimension sociale et les caractéristiques socioéconomiques du site patrimonial permettant de le conserver vivant.



Jeanne d'Arc Delisle
jeannedelisle@hotmail.com



Me Caroline Roberge
carolinerobergeavocate@gmail.com